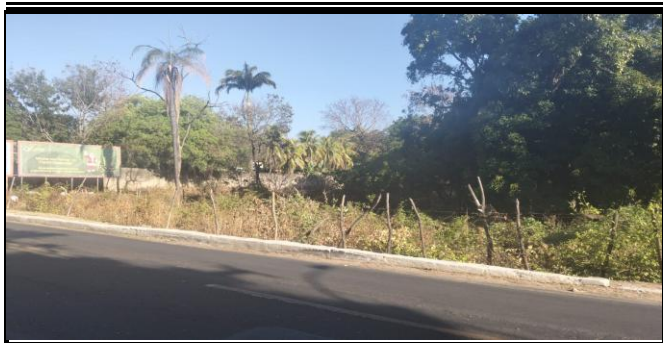




Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0005-44
Proprietário:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0005-44
Endereço:	Avenida Governador Virgílio Távora, Lote 01-B13	Data da Vistoria:	12/11/2025
Complemento:		Finalidade:	Valor de Mercado
Bairro:	Aeroporto	Objetivo:	Determinação do valor de mercado
Cidade:	Juazeiro do Norte	UF:	CE
CEP:	63.020-735	Laudo:	BNDU - Bens Não de Uso
Matrícula:	21.188 - 5º Registro de Imóveis de Juazeiro do Norte - CE		

Informações de Áreas

Área Averbada (em Matrícula)	Área não Averbada
Terreno: 3.643,80 m²	Terreno: m²
Privativa: m²	Construída: m²
Comum: m²	Fração Ideal: m²
Construída: m²	Área Considerada (total)
Garagem: m²	Terreno: 3.643,80 m²
Fração Ideal: m²	Construída: 0,00 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\$ 1.200.000,00

Um milhão e duzentos mil reais

Fundamentação

Grau II

GRAU DE LIQUIDEZ

Baixa

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 840.000,00

Oitocentos e quarenta 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%.

Fortaleza, 14 de Novembro de 2025



Documento assinado digitalmente
MATHEUS CRUZ TAVERNARD FRANCO
Data: 14/11/2025 13:17:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável Técnico 01:

Matheus Cruz Tavernard Franco

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA-CE 370532CE

Matheus Cruz Tavernard Franco

Responsável Técnico 02:

Luís Augusto de Paiva

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA-SP 5060881261



Documento assinado digitalmente
LUIS AUGUSTO DE PAIVA
Data: 14/11/2025 13:29:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luís Augusto de Paiva

Terreno					
☒ X	Em Via Pública		☐	Em Condomínio	
Topografia:	Solo:	Formato:	Posição:	Zoneamento:	
Dec. 5%	Seco	Polígono Irregular	Meio de quadra	Uso Misto	
Coordenadas:	Situação:	Categoria de uso e ocupação:	Testada (m):	Lei de zoneamento:	
7°12'43.9"S ; 39°17'34.0"O	Em via pública	Residencial / Comercial	39,34	Lei 2570/2000	
Confrontações					
Frete:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:		
Avenida Governador Virgílio Távora	Terreno	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 Arborização: Não possui	
Transporte Coletivo:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de Esgoto:	Possui Ciclofaixa: Não possui	
Comércio:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de E. Elétrica:	Possui Pavimentação: 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 do Logradouro					
Comentários sobre a Região					
<p>O imóvel está situado na Avenida Governador Virgílio Távora, no bairro Aeroporto, em Juazeiro do Norte (CE), uma localização estratégica que combina proximidade com infraestrutura de transporte e potencial de valorização urbana. Juazeiro do Norte é uma cidade de grande relevância regional, funcionando como o principal polo da Região Metropolitana do Cariri, com influência econômica e social que se estende a municípios vizinhos.</p>					
Diagnóstico de Mercado					
Liquidez:	Número de ofertas:	Desempenho do mercado	Absorção pelo mercado		
Baixa	Médio	Normal	Demorada		
Público alvo provável para absorção:		Empresários e Investidores.			
Fatores valorizantes:		Próximo ao aeroporto e terreno com boa configuração geométrica			
Fatores limitantes:		Área de baixada com risco de inundação nas proximidades			

Dados do Avaliando							
Endereço:	Avenida Governador Virgílio Távora, Lote 01-B13						
Bairro:	Aeroporto		Cidade:	Juazeiro do Norte		UF:	CE
Informante:	Não se aplica					Fone:	Não se aplica
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Dec. 5%	Testada (m):	39,34		
Área do Terreno (m²):	3643,80	Frentes múltiplas:	Sim	Prof. Eq (m):	0,00		
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica				
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica				
Qtde. Dorm.:		Qtde. Suítes.:		Frentes Mult.	Não se aplica		
Valor de Mercado:	Não se aplica	Solo:	Seco	Formato:	Polígono Irregular		
Fator de oferta:	Não se aplica	Valor Unitário (R\$/m²):	Não se aplica	Data.:	Não se aplica		
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Acima de 500m	Largura da via:	De 10 a 20m		
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio-Baixo		

Amostra 01										
Endereço:	Avenida Governador Virgílio Távora, 612									
Bairro:	Aeroporto		Cidade:		Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Jonatan Carvalho Corretor Imobiliário							Fone:	(88) 99489-3303	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):		50,00				
Área do Terreno (m²):	5500	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:		110,00				
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\$ 2.400.000,00	Solo:	Seco		Formato:		Retangular			
Fator de oferta:	0,8	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$	436,36	Data.:		14/11/2025			
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 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média		Fator Comercial:		Médio-Alto			

Amostra 02									
Endereço:	Rua José Bernardino da Silva, S/N								
Bairro:	Triângulo		Cidade:		Limoeiro do Norte		UF:	CE	
Informante:	Mega Imóveis Vendas						Fone:	(85) 3055-1111	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	20,00				
Área do Terreno (m²):	620	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	31,00				
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\$ 330.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,8	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 532,26	Data.:	14/11/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	Acima de 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio-Alto				

Amostra 03									
Endereço:	Rua Vital Lisboa Santos								
Bairro:	Jardim Gonzaga		Cidade:		Limoeiro do Norte			UF:	CE
Informante:	Mega Imóveis Vendas							Fone:	(85) 3055-1111
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	100,00				
Área do Terreno (m²):	2178	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	21,78				
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\$ 980.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,8	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 449,95	Data.:	14/11/2025				
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 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				

Amostra 04									
Endereço:	Rua Doutor Floro Bartolomeu								
Bairro:	Centro		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Mega Imóveis Vendas						Fone:	(85) 3055-1111	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	80,00				
Área do Terreno (m²):	1720	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m):.	21,50				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	R\$ 1.100.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,8	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 639,53	Data.:	14/11/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	Praças				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio-Alto				

Amostra 05										
Endereço:	Rua Silvana Couto,									
Bairro:	São José		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE		
Informante:	ACHA IMÓVEIS						Fone:	(85) 99166-5445		
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	120,00					
Área do Terreno (m²):	4131	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	34,43					
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica							
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica							
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica					
Valor de Mercado:	R\$ 937.502,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular					
Fator de oferta:	0,8	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 226,94	Data.:	14/11/2025					
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	Acima de 500m	Largura da via:	Até 10m					
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média-Baixa	Fator Comercial:	Médio-Baixo					

Tabela 01 - "T" de Student // Critério de Exclusão de Chauvenet

Graus de liberdade	Grau Conf.	Nº Amostras	(d/S) Crítico
2	1,8856	3	1,38
3	1,6377	4	1,54
4	1,5332	5	1,65
5	1,4759	6	1,73
6	1,4398	7	1,80
7	1,4149	8	1,86
8	1,3968	9	1,92
9	1,3830	10	1,96
10	1,3722	11	1,98
11	1,3634	12	2,03
12	1,3562	13	2,05
13	1,6502	14	2,10
14	1,3450	15	2,12
15	1,3406	16	2,16
16	1,3368	17	2,18
17	1,3334	18	2,20
18	1,3304	19	2,23
19	1,3277	20	2,24

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

Tabela 2 - Grupo 1: Equipamentos Urbanos

Item	Variáveis	Sim	Não	Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da via	
A	Trafegabilidade	20	0	Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
B	Luz Domiciliar	13	0	Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
C	Rede de Água	11	0	Cascalho ou pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
D	Luz Pública	7	0	Terra batida	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1
E	Guias e Sarjetas	5	0						
F	Rede de Esgoto	4	0						
G	Telefonia	2	0						
H	Gás	1	0						

Tabela 3 - Grupo II: Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível econômico médio		Fator Comercial	
De 100 a 70%	1,00	Classe Alta	1,750	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,375	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,125	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,925	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,800	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno, em imóveis que se classifiquem como Terreno+Benfeitoria, e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliado

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 "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "Ce"	Coef de área "Ca"	Área de Referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)
			Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						
			Fr	Pmi	Pma						
Grupo I: Zonas de uso Residencial horizontal	1	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100-400
	2	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,2	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200-500
	3	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400-1000
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se Aplicam		Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2.000	>=800*
	5	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se 10.3.3		1.500	800 - 2.500*
	6	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se 10.3.3		2.500	1.200 - 4.000*

*Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,2	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300
	8	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500
	9	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1.000
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000
	11	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000

Fator de oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Tabela 05 - Fator de frentes múltiplas

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Fatores de profundidade e testada

a) Profundidade: Função exponencial da proporção entre a prof. equivalente e as prof. limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

- Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2} Pmi < Pe < Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: $C_p = (Pmi / Pe)^p$
- Para Pe inferior a $\frac{1}{2} Pmi$ adota-se: $C_p = (0,5)^p$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma < Pe < 3Pma$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: $C_p = 1 / [(Pma / Pe) + \{1 - (Pma / Pe)\}]^p$
- 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:

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

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:

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

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

Demais fatores

Abreviação	Topografia	Depreciação	Fator
Plano	Terreno Plano	-	1,00
Dec. 5%	Declive até 5%	5%	1,05
Dec. 5-10%	Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Dec. 10-20%	Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Dec. >20%	Declive acima de 20%	30%	1,43
Ac. até 10%	Em aclive até 10%	5%	1,05
Ac. até 20%	Em aclive até 20%	10%	1,11
Ac. >20%	Em aclive 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	Solo	Prof. Eq	Testada	Fator Transp		Fator Topografia	Fator Frentes	Fator Solo	Fator Testada	Fator Profundidade	Valor Homogeneizado
1	R\$ 436,36	0,80	96,188	5500,00	1,00	1,00	1,00	110,00	50,00	0,82		1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	303,14
2	R\$ 532,26	0,80	100,463	620,00	1,00	1,00	1,00	31,00	20,00	0,78		1,00	1,10	1,00	1,14	1,00	436,62
3	R\$ 449,95	0,80	91,125	2178,00	1,00	1,00	1,00	21,78	100,00	0,86		1,00	1,10	1,00	0,87	1,00	299,15
4	R\$ 639,53	0,80	100,463	1720,00	1,00	1,00	1,00	21,50	80,00	0,78		1,00	1,10	1,00	0,87	1,00	384,27
5	R\$ 226,94	0,80	62,900	4131,00	1,00	1,00	1,00	34,43	120,00	1,25		1,00	1,10	1,00	0,87	1,00	220,98
6																	
7																	
8																	
Avaliando			78,413	3643,80	1,00	1,10	1,00	92,62	39,34							0,00	

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	303,14	436,36	-31%
2,00	436,62	532,26	-18%
3,00	299,15	449,95	-34%
4,00	384,27	639,53	-40%
5,00	220,98	226,94	-3%
6,00			
7,00			
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	328,83	457,01	
D.PAD.	74,65	135,93	
D.CRÍT	83,46	151,97	
L.SUP.	386,05	-	
L INF.	271,61	-	
CV.	22,70%	29,74%	

Resultados da Avaliação				
Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$	328,83	Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
			Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$ 386,05 (+17,4%)
			Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$ 271,61 (-17,4%)
			Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$	1.198.197,45	Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
			Valor Máximo (R\$) =	R\$ 1.406.692,13 (+17,4%)
			Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 989.702,77 (-17,4%)
			Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$	1.200.000,00	Campo de Arbitrio	
			Valor Máximo (R\$) =	R\$ 1.377.927,07 (+15%)
Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$	329,33	Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 1.018.467,83 (-15%)

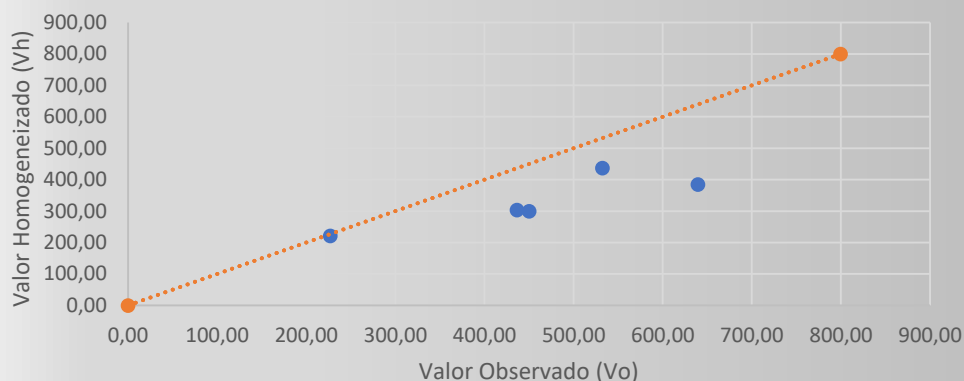
Comentários sobre o Cálculo

O Cálculo do valor unitário do terreno foi realizado seguindo as recomendações propostas pela NBR-14653, partes 1 e 2. Os fatores utilizados levaram em conta os aspectos mais característicos na formação de valor de um terreno como o do avaliando, recomendados pela norma do IBAPE-SP (2011). Os mesmos foram adequados a um fator de oferta, como é de costume, para reduzir a elasticidade dos valores de oferta no momento da transação final do imóvel.

Os dados coletados e homogeneizados foram devidamente saneados estatisticamente, tratamento em que não foi identificada amostra irregular ou que necessitasse ser removida, foi identificada a normalidade de distribuição das amostras, por métodos algébricos e ainda se observou a redução do Coeficiente de Variação (CV) em relação aos valores observados e os homogeneizados, o que pode indicar a eficiencia da homogeneização no tratamento realizado.

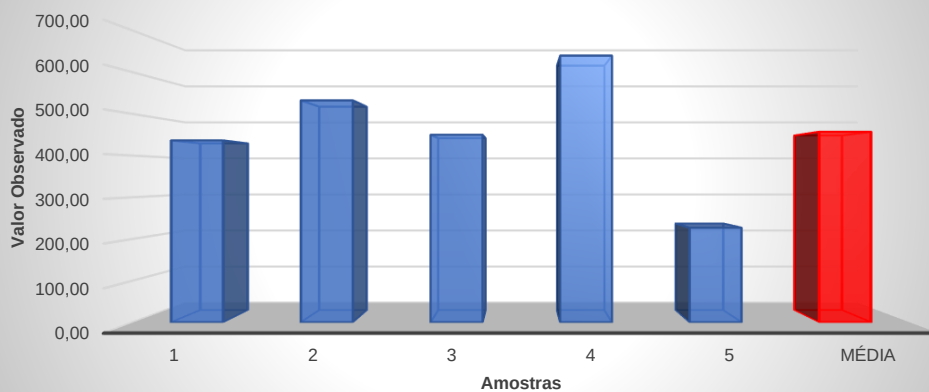
Gráficos ilustrativos dos resultados

Valores Observados x Valores Homogeneizados



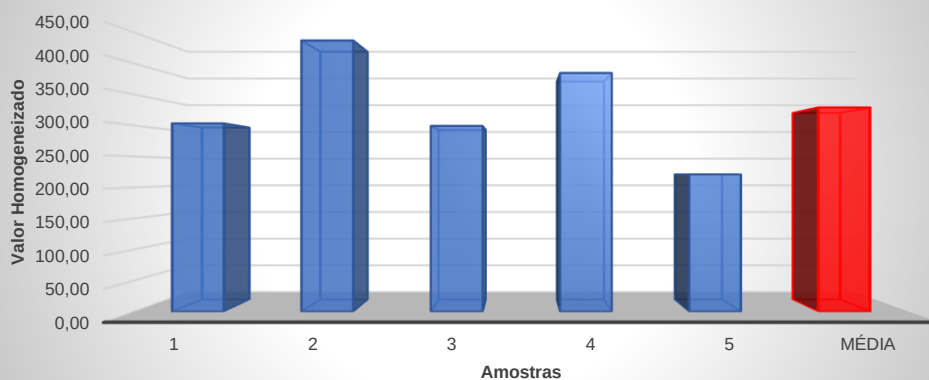
Am	R\$/m² Vo	R\$/m² Vh	% Var
1	436,36	303,14	
2	532,26	436,62	
3	449,95	299,15	
4	639,53	384,27	
5	226,94	220,98	

Antes da Homogeneização



Am	R\$/m² Vo	% Var
1	436,36	
2	532,26	
3	449,95	
4	639,53	
5	226,94	
Média	457,01	

Depois da Homogeneização



Am	R\$/m² Vo	% Var
1	303,14	
2	436,62	
3	299,15	
4	384,27	
5	220,98	
Média	328,83	

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	303,143625	-25,680000	659,462400	-16934,994432	434890,657014
02	436,620870	107,780000	11616,528400	1252029,430952	134943732,068007
03	299,145456	-29,680000	880,902400	-26145,183232	775989,038326
04	384,266162	55,430000	3072,484900	170307,838007	9440163,460728
05	220,983076	-107,840000	11629,465600	-1254121,570304	135244470,141583
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			27858,844	125135,521	280839245,366

MÉDIA	$\mu =$	328,83	a3 =	0,06
DESV. PAD. POP.	$s =$	74,64	a4 =	-1,19
DESV.PAD.AMOST.	$\sigma \text{ crit} =$	83,46	$\sigma 3 =$	0,61
			$\sigma 4 =$	0,50

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma 3$	OK	0,06
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma 4$	OK	0,10

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,65
Elemento Extremo Máximo :	107,84
$ X_i - x / s$	1,29
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student = 1,5332	
Lc =	328,83	±	57,22
		Superior	386,05
		Inferior	271,61

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.				

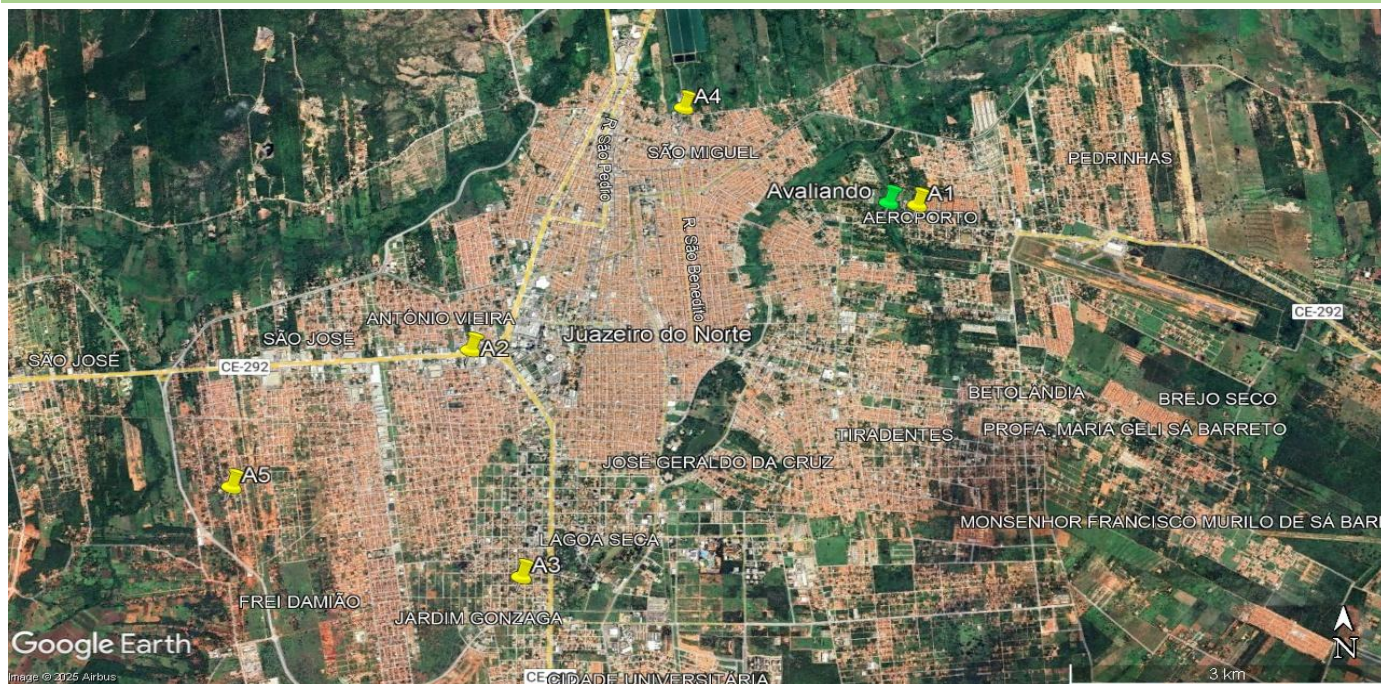
Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação obtido: II

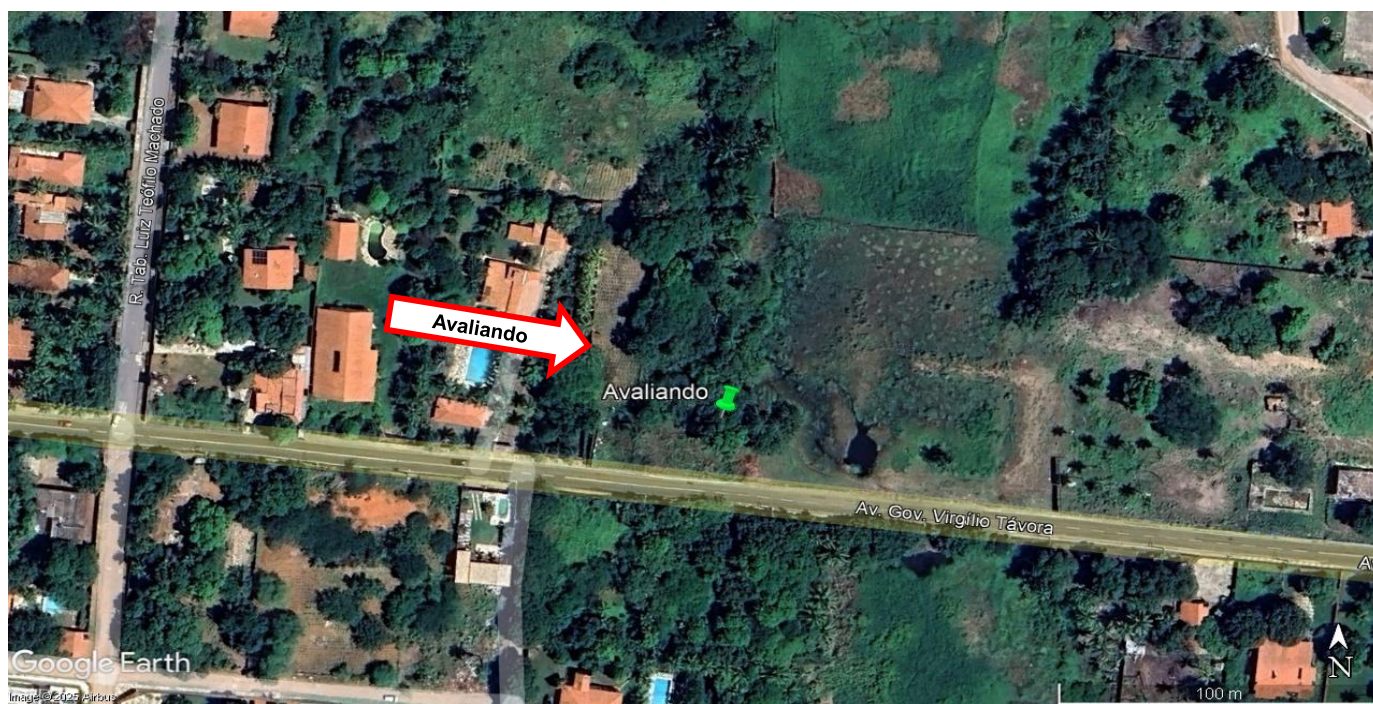
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Grau de Precisão obtido: II

Croqui de localização das amostras



Croqui de localização do avaliando (vista local)



Registro Fotográfico



Foto 1 - Testada do avaliando

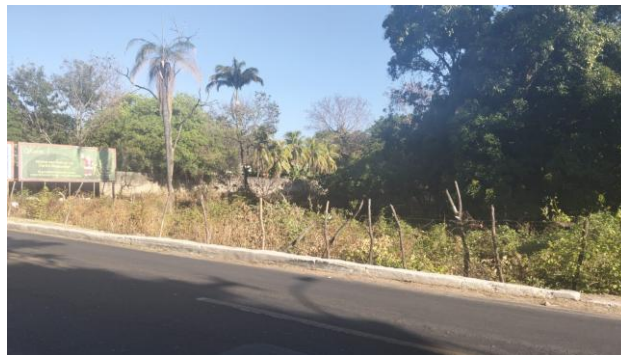


Foto 2 - Testada do avaliando



Foto 3 - Testada do avaliando



Foto 4 - Via de acesso e testada



Foto 5 - Via de acesso e testada



Foto 6 - Via de acesso e testada



Foto 7 - Via de acesso e testada



Foto 8 - Terreno avaliando

Registro Fotográfico



Foto 9 - Via de acesso (logradouro)



Foto 10 - Terreno avaliando



Foto 11 - Terreno avaliando



Foto 12 - Terreno avaliando



Documentação

Livro 2 -	Folha 001	 CARTÓRIO PADRE CÍCERO Juazeiro do Norte CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA Registrador DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA Substituta
Matrícula 21185	Data 17/01/2020	

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 2ª ZONA

IMÓVEL - UM TERRENO VAGO, CONSTITUÍDO DO LOTE "01-B13", LOCALIZADO AO LADO NORTE DA AVENIDA VIRGÍLIO TÁVORA, BAIRRO AEROPORTO, NESTA CIDADE, APRESENTANDO AS SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES: AO NORTE, ONDE MEDE 41,15M (QUARENTA E UM METROS E QUINZE CENTÍMETROS); COM TERRENO PERTENCENTE A CRC; AO SUL, ONDE MEDE 39,34M (TRINTA E NOVE METROS E TRINTA E QUATRO CENTÍMETROS); COM A AVENIDA VIRGÍLIO TÁVORA; AO LESTE, ONDE MEDE 91,13M (NOVENTA E UM METROS E TREZE CENTÍMETROS); COM O LOTE "01-B12"; E AO OESTE, ONDE MEDE 90,34M (NOVENTA METROS E TRINTA E QUATRO CENTÍMETROS); COM A ÁREA "01-A"; PERFAZENDO UMA ÁREA DE 3.643,80M² (TRÊS MIL SEISCENTOS E QUARENTA E TRÊS VÍRGULA OITENTA METROS QUADRADOS).

PROPRIETÁRIO(S) - 1) CICERA EUDA GOMES PEREIRA, brasileira, comerciante, nascida em 11/07/1963, filha de Sebastião Amorim dos Santos e Alzira Gomes dos Santos, portadora da CI/RG nº 487612-82 SSP/CE, inscrita no CPF/MF sob o nº 307.493.603-72, casada sob o Regime da Separação de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme assento de casamento lavrado em 12/09/1978, do Livro nº 45-B, às fls. 210, sob o nº de ordem 2.856, do Cartório do 1º Ofício local, com Augusto Pereira Silva, brasileiro, comerciante, nascido em 08/06/1960, filho de Vicente Bernardino Silva e Geralda Ernestina da Silva, portador da CI/RG nº 2015180566-5 SSPDS/CE e inscrito no CPF/MF sob o nº 214.456.133-87, residentes e domiciliados à Rua Padre Cícero, nº 830, bairro: Centro, nesta cidade; 2) ELIANE GOMES DOS SANTOS, brasileira, divorciada, funcionária pública, nascida em 16/07/1952, filha de Sebastião Amorim dos Santos e Alzira Gomes dos Santos, portadora da CI/RG nº 3.372.544 SESP/DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 139.956.693-87, residente e domiciliada na Rua Padre Cícero, nº 700, Centro, nesta cidade; 3) IMELDA GOMES DOS SANTOS, brasileira, divorciada, comerciante, nascida em 26/12/1958, filha de Sebastião Amorim dos Santos e Alzira Gomes dos Santos, portadora da CI/RG nº 1020057 SSP/CE e inscrita no CPF sob o nº 172.189.773-91, residente e domiciliada à Rua Delmiro Gouveia, 381, Centro, nesta cidade; 4) EVISON GOMES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro e que não convive em união estável nos conformes do art. 1723 do Código Civil (declara sob as penas da lei), comerciante industrial, nascido em 28/02/1955, filho de Sebastião Amorim dos Santos e Alzira Gomes dos Santos, portador da CI/RG nº 848.408-84 SSP/CE e inscrito no CPF sob o nº 102.065.743-04, residente e domiciliado na Av. Virgílio Távora, S/N, Aeroporto, nesta cidade; 5) EVANDRO GOMES DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, comerciante, nascido em 03/06/1957, filho de Sebastião Amorim dos Santos e Alzira Gomes dos Santos, portador da CI/RG nº 95029203992 SSP/CE e inscrito no CPF/MF sob o nº 140.396.803-91, residente e domiciliado à Rua Padre Cícero, 708, Centro, nesta cidade, neste ato representado pro seu procurado RAFAEL DE BRITO GOMES, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI/RG nº 2005099047340 SSP/CE e inscrito no CPF/MF sob o nº 053.780.953-50, residente e domiciliado à Rua Santa Rosa, 545, Socorro, nesta cidade, conforme procuração pública lavrada nas notas do 3º Ofício desta cidade, Livro 133, Folhas 215, Ato 215, datada de 21 de junho de 2018, cuja cópia nestas notas fica arquivada; 6) LUDWIG TENÓRIO CRUZ GOMES AMORIM, brasileiro, médico, nascido em 08/06/1977, filho de Edson Gomes dos Santos e Maria Solange Tenório Cruz Gomes, portador da CI/RG nº 95029129547 SSP/CE e inscrito no CPF sob o nº 770.001.023-49 e sua esposa RACHEL DE SA BARRETO LUNA CALLOU CRUZ, brasileira, enfermeira, nascida em 29/03/1983, filha de Gregório Lineu Luna Calloou e Ana Líbia de Sá Barreto Calloou, portadora da CI/RG nº 99029151928 SSPDS/CE e inscrita no CPF/MF sob o nº 893.847.503-44, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme assento de casamento lavrado em 31/10/2000, do Livro nº 69-B, às fls. 42v, sob o nº de ordem 15.330, do

CONTINUA NO VERSO

Rua do Cruzeiro, 432, Centro - Juazeiro do Norte-Ceará - Fone: 3512-5235



Documentação

Matrícula 00021188 Livro2 - Folha 001V

Cartório do 1º Ofício local, residentes e domiciliados à Rua Padre Cicero, n° 700, Centro, nesta cidade; 7) BRUNO BRAGA PENHA DA SILVA, brasileiro, nascido em 23/06/1983, filho de Luiz Augusto Oliveira da Silva e Norma Suely Braga Penha da Silva, médico, portador da CNH n° 03106611681 DETRAN/CE onde consta a CI/RG n° 98029135550 SSP/CE e inscrito no CPF/MF sob n° 986.919.533-49 e sua esposa NARA THAISA TENÓRIO MARTINS BRAGA, brasileira, nascida em 30/03/1986, filha de João José Martins e Célia Maria Tenório Martins, médica, portadora da CI/RG n° 2001029039753 SSPDS/CE e inscrita no CPF/MF sob n° 991.961.153-00, casado sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme assentamento de casamento lavrado em 02/03/2012, matrícula n° 017210 01 55 2012 2 00019 212 0007297 62 do Cartório do Registro Civil do Distrito Padre Cicero, Juazeiro do Norte/CE, residentes e domiciliados na Rua Francisco Firmino de Lavor, n° 249, José Geraldo da Cruz, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Havido pela matrícula 19.634, livro 02, procedente do Cartório do 3º Ofício desta Comarca.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

R /0001-0021188 Em 17 de janeiro de 2020.

Nos termos da Escritura Pública de Extinção de Condomínio, lavrada nas notas do Cartório do 5º Ofício, às fls. 010/014, do livro 001-DV, datada de 19/12/2019, os proprietários do imóvel registrado anteriormente no Cartório da circunscrição da 1ª Zona - 2º Ofício desta comarca, sob matrícula n° 19.634, no livro 02, resolvem, de mútuo acordo, EXTINGUIR O CONDOMÍNIO havido sobre o referido imóvel, dividindo-o em partes que consideram de igual valor e que passam, cada uma, a constituir um imóvel independente, ou seja, cada um deles um todo perfeito; passando, assim, o **IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**, a PERTENCER exclusiva e integralmente a EVANDRO GOMES DOS SANTOS, acima qualificado.

Juazeiro do Norte-CE, aos 17 de janeiro de 2020.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

R/0002-0021188 Em 27 de fevereiro de 2020.

TRANSMITENTE(S): EVANDRO GOMES DOS SANTOS, brasileiro, filho de Sebastião Amorim dos Santos e Alzira Gomes dos Santos, nascido em 03/06/1957, divorciado, comerciante, portador da CI/RG n° 95029203992 SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob n° 140.396.803-91, residente e domiciliado à Rua Padre Cicero, n° 708, Centro, nesta cidade.

ANUENTE(S): ELYTON BRITO GOMES, brasileiro, filho de Evandro Gomes dos Santos e Franciane Pereira Brito Gomes, nascido em 27/03/1991, solteiro, comerciante, portador da CNH n° 06385491116 DETRAN/CE onde consta a CI/RG n° 2005099047359 SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob n° 042.093.613-05, residente e domiciliado à Rua Santa Rosa, n° 545, Socorro, nesta cidade.

ADQUIRENTE(S): RAFAEL DE BRITO GOMES, brasileiro, filho de Evandro Gomes dos Santos e Franciane Pereira Brito Gomes, nascido em 15/02/1995, solteiro, comerciante, portador da CNH n° 06188281560 DETRAN/CE onde consta a CI/RG n° 2005099047340 SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob n° 052.780.953-50, residente e domiciliado à Rua Santa Rosa, n° 545, Socorro, nesta cidade.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO, SUA FORMA, PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO:

CONTINUA NA FICHA 00002

Rua do Cruzeiro, 432, Centro - Juazeiro do Norte-Ceará - Fone:3512-5238



Documentação

Matrícula **00021188** Livro 2- Folha 002

Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 5º Ofício desta comarca, Lº 124-CV, fls. 103/104, datada de 20/02/2020, a cargo do Escrevente Jaivan Francisco Vieira da Silva.

VALOR DO TÍTULO: R\$ 364.380,00.

Juazeiro do Norte, aos 27 de fevereiro de 2020.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

R/0003-0021188 Em 14 de abril de 2020

Pela Cédula de Crédito Bancário nº C00230292-2, datada de 13/04/2020, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, o proprietário: RAFAEL DE BRITO GOMES, na qualidade de AVALISTA, dá em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, em favor da SICREDI CARIRI COOPERATIVA DE CREDITO DA REGIÃO DO CARIRI., CNPJ nº 86.913.993/0001-08, para a garantia da dívida de R\$ 394.500,00 (trezentos e noventa e quatro mil e quinhentos reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 14/05/2025, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 14 de abril de 2020.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

AV/0004-0021188 Em 16 de julho de 2021.

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

TRANSMITENTE(S): RAFAEL DE BRITO GOMES.

ADQUIRENTE(S): SICREDI CARIRI COOPERATIVA DE CREDITO DA REGIÃO DO CARIRI., CNPJ nº 86.913.993/0001-08, com sede na Av. Padre Cícero, 2.241, Lj 30/31, bairro Santa Tereza, Juazeiro do Norte-CE.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO, SUA FORMA, PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO: Ofício de CONSOLIDAÇÃO, emitido pela Sicredi Cariri, datado de 13/07/2021, assinado pelo(a) diretor presidente, o Sr. CÍCERO CRUZ MACEDO.

Cancelando-se a Alienação Fiduciária que pesava sobre a matrícula, o imóvel objeto desta matrícula torna-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Juazeiro do Norte, aos 16 de julho de 2021.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

Jaivan Fco. 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 21188, não consta nenhum lançamento após o AV-04, datado de 16/07/2021. CERTIFICO, ainda 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 reais persecutórias. 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.

Rua do Cruzeiro, 432, Centro - Juazeiro do Norte-Ceará - Fone: 3512-5236

