

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

Rua José Sabiá, N° 136

Juazeiro do Norte/CE

Novembro/2025





SUMÁRIO

1.	INTERESSADA	3
2.	PROPRIETÁRIO	3
3.	OBJETIVO	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	7
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
8.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	8
9.	GRAU DE PRECISÃO	10
10.	TRATAMENTO DOS DADOS	10
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	11
12.	CONCLUSÃO	12
13.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	13
14.	ENCERRAMENTO	13
15.	ANEXOS:.....	13
	Anexo I – Memória de cálculo	14
	Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando	14
	Anexo III – Imagem de localização	34
	Anexo IV – Documentação do imóvel	38



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3

1. INTERESSADA

Conselho Regional de Farmácia do Estado do Ceará

CNPJ: 07.288.905/0001-58

Área do terreno: 270,00 m²

Área Edificada: 190,80 m²

2. PROPRIETÁRIO

Conselho Regional de Farmácia do Estado do Ceará

CNPJ: 07.288.905/0001-58

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para Compra e Venda.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos do Conselho Regional de Farmácia do Estado do Ceará a matrícula AV/0002 - 0000580, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis 5º Ofício Juazeiro do Norte-CE, referente ao imóvel localizado à Rua José Sabiá, nº 136, Tiradentes - Juazeiro do Norte/CE

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 01 de novembro de 2025.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Rua José Sabiá, nº 136, Tiradentes - Juazeiro do Norte/CE.

Coordenadas UTM: -7.233021°, -39.298480°.



Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

O acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua José Sabia entre as ruas Martiniano de Santana e José Henrique Brasileiro. Fácil acesso com rua asfaltada e passeio em concreto.

5.3 Caracterização da Região

Juazeiro do Norte

Juazeiro do Norte é um município localizado na região sul do estado do Ceará, no coração do Cariri, sendo um dos principais polos urbanos e econômicos do interior nordestino. Em 2020, sua população foi estimada em aproximadamente 276 mil habitantes, distribuídos em uma área de 248,5 km². O município integra a Região Metropolitana do Cariri, juntamente com Crato e Barbalha, formando um importante eixo de desenvolvimento econômico, educacional e cultural no estado.

A origem de Juazeiro do Norte está fortemente ligada à figura do Padre Cícero Romão Batista, líder religioso e político que se tornou símbolo de fé e devoção para milhões de romeiros em todo o país. A cidade surgiu no final do século XIX, em torno da antiga povoação de Juazeiro, que pertencia ao município do Crato. Em 1911, conquistou sua emancipação política, passando a se chamar Juazeiro do Norte. Desde então, o município cresceu de forma acelerada, impulsionado pelo turismo religioso e pela expansão do comércio e dos serviços.

A economia de Juazeiro do Norte é diversificada e dinâmica, destacando-se pelo comércio varejista e atacadista, pelo setor de serviços e pela indústria de confecções, calçados e produtos plásticos. O turismo religioso é uma das principais fontes de renda da cidade, atraindo anualmente milhões de fiéis que visitam o município durante as romarias dedicadas ao Padre Cícero, movimentando hotéis, restaurantes, transporte e o comércio local. Além disso, Juazeiro consolidou-se como centro regional de saúde e educação, abrigando hospitais de referência, clínicas especializadas e instituições de ensino superior como a Universidade Federal do Cariri (UFCA) e o Instituto Federal do Ceará (IFCE), que contribuem para o desenvolvimento científico e tecnológico da região.

Infraestrutura

A infraestrutura de Juazeiro do Norte é uma das mais desenvolvidas do interior nordestino. O município conta com um aeroporto regional — o Aeroporto Orlando Bezerra de Menezes — que realiza voos diários para as principais capitais do país, fortalecendo a integração econômica e turística. A cidade dispõe de uma ampla rede viária que facilita o acesso a municípios vizinhos e ao estado de Pernambuco, com destaque para as rodovias CE-060 e BR-230, que interligam a região do Cariri ao restante do Ceará e ao Nordeste.

O abastecimento de água e energia é eficiente, e o município vem investindo na ampliação do saneamento básico e da iluminação pública. A rede de telecomunicações e internet é abrangente, com boa cobertura de operadoras móveis e provedores locais. Juazeiro do Norte também conta com um distrito industrial estruturado, que abriga empresas de médio e grande porte, incentivando a geração de empregos e a atração de novos investimentos.

O setor de transporte público está em expansão, com linhas urbanas e intermunicipais que integram os bairros e cidades vizinhas. Na saúde, o município possui hospitais públicos e privados, unidades básicas e centros especializados, atendendo tanto à população local quanto a pacientes de todo o interior cearense e de estados próximos. Já na educação, o ensino público e privado abrange desde a educação básica até o ensino superior, com oferta de cursos técnicos, universitários e de pós-graduação.

Com seu crescimento econômico, infraestrutura sólida e forte identidade cultural e religiosa, Juazeiro do Norte se consolida como um dos principais polos de desenvolvimento do Nordeste brasileiro, combinando tradição, fé e modernidade em um cenário de contínua expansão e oportunidades.

O mercado imobiliário de Juazeiro do Norte vive um período de expansão e consolidação, acompanhando o ritmo de crescimento econômico e urbano do município. A cidade, que é um dos maiores centros do interior nordestino, tem atraído investidores e construtoras interessadas no potencial de valorização e na crescente demanda por moradias e empreendimentos comerciais. Esse dinamismo reflete-se no aumento de construções verticais, novos loteamentos residenciais e no fortalecimento do mercado de imóveis voltados ao comércio e serviços.

Nos últimos anos, Juazeiro do Norte se destacou entre as cidades do Nordeste com maior volume de

vendas imobiliárias, movimentando valores expressivos e impulsionando a arrecadação municipal. O interesse de compradores locais e de outras regiões tem sido estimulado pela boa infraestrutura urbana, pela presença de universidades, hospitais e centros comerciais, e pela posição estratégica da cidade dentro da Região Metropolitana do Cariri. Bairros como Lagoa Seca e Triângulo estão entre os que mais se valorizam, concentrando empreendimentos modernos, condomínios fechados e edifícios residenciais de médio e alto padrão, com preços do metro quadrado que já se aproximam dos grandes centros regionais.

O setor imobiliário juazeirense é sustentado tanto pela busca por moradia quanto pelo investimento em imóveis de renda. A chegada de novos empreendimentos comerciais, shopping centers e polos de serviços tem contribuído para a diversificação do mercado e ampliado as oportunidades de valorização. Mesmo com o crescimento expressivo, Juazeiro do Norte ainda oferece alternativas de investimento acessíveis em áreas em desenvolvimento, especialmente em regiões que estão recebendo melhorias urbanas e expansão da malha viária.

A infraestrutura da cidade é um dos principais fatores que fortalecem o mercado imobiliário local. Juazeiro conta com boa rede de abastecimento de água, energia e telecomunicações, além de um sistema viário que facilita o acesso aos municípios vizinhos. O aeroporto regional, as universidades e os centros de saúde impulsionam a chegada de novos moradores e estudantes, aumentando a demanda por habitação. A expansão de serviços essenciais e o desenvolvimento do distrito industrial também colaboram para a geração de empregos e o crescimento populacional.

Combinando tradição, religiosidade, desenvolvimento e modernização, Juazeiro do Norte consolidou-se como um dos mercados imobiliários mais promissores do interior do Nordeste. A cidade continua atraindo investidores e famílias que buscam qualidade de vida, infraestrutura completa e boas perspectivas de valorização, confirmando seu papel como polo regional em constante transformação.

5.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

Descrição: O imóvel apresenta uma edificação de dois pavimentos, com fachada simples voltada para a rua, composta por portão metálico e paredes de alvenaria com pintura em desgaste. No pavimento inferior, encontra-se a garagem coberta com acesso direto à sala principal, que possui piso cerâmico e portas de madeira com vidro jateado, permitindo boa iluminação natural. Nesse mesmo nível estão a cozinha, um dormitório e um banheiro social, além de uma área de serviço localizada nos fundos, que se encontra parcialmente descoberta e necessita de reparos. O interior apresenta divisões amplas e pé-direito alto, com acabamento simples e em estado de conservação regular, demandando manutenção e restauração em diversos pontos. No pavimento superior, há uma sala de visita com acesso às duas suítes, ambas com banheiros privativos e saída para varanda frontal, que oferece boa ventilação e luminosidade. A fachada interna, voltada para o quintal, possui cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira, com presença de vegetação natural que tomou parte do espaço, conferindo ao local um aspecto rústico. A infraestrutura geral é composta por rede de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto, sendo o imóvel adequado para uso

residencial após reformas estruturais e de acabamento, devido ao desgaste aparente nas áreas internas e externas.

O imóvel apresenta uma residência de padrão construtivo simples, porém com sinais evidentes de desgaste e patologias estruturais que exigem atenção.. Os ambientes internos revelam infiltrações nas paredes e tetos, assim como marcas de umidade, o que indica a necessidade de reparos na impermeabilização e revisão das redes hidráulicas. Alguns acabamentos, como revestimentos cerâmicos e pinturas, apresentam descascamento e manchas de mofo, refletindo o tempo de uso e a falta de manutenção adequada.

A circulação interna é funcional, com acesso ao segundo pavimento bem definido, porém os pisos e forros exigem reparos para garantir segurança e conforto. A fachada do imóvel mantém seu estilo original, mas também apresenta sinais de desgaste e pontos de infiltração, sendo recomendável intervenções corretivas. Apesar das patologias, a residência possui estrutura sólida, com potencial para reforma e valorização após adequações nos sistemas de impermeabilização, elétrica e hidráulica, além de retoques nos acabamentos.

Área do terreno: 270,00 m²

Área Edificada: 190,80 m²

O Imóvel possui padrão de acabamento normal. Encontra-se em ruim estado de conservação, com idade estimada em 30 anos. De acordo com o espelho cadastral do imóvel, o terreno possui edificação com 190,80 m².

IMÓVEL AVALIANDO				
CÔMODO	PISO	PAREDE	TETO	ESQUADRIAS
Fachada	Concreto	Rebocada	-	-
Garagem/Área	Concreto	Rebocada	Laje	-
Cozinha	Cerâmico	Cerâmico	Laje	Madeira
Sala	Cerâmico	Emassada e pintada	Laje	Madeira
Area de Serviço	Concreto	Emassada e pintada	Laje	Madeira
Banheiro	cerâmico	Cerâmico	Laje	Madeira
Quartos	Cerâmico	Emassada e pintada	Laje	Ferro

Tabela 1: Acabamentos

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel comercial, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e a corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de casas, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.6:

“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado....”.

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis não se mostra aquecido devido à conjuntura econômica atual do país. Convém ressaltar ainda a média liquidez do imóvel em avaliação em razão das limitações pelo estado de conservação.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis Urbanos.

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma

2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	1%	2%	5%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU II**.

10

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011

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

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-2:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação II**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **30 (trinta)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **27 (vinte e sete)** dados. Foram

as seguintes variáveis utilizadas:

1 – AR: Variável quantitativa que representa a área construída do imóvel dada em metros quadrados;

2 – PA: Variável qualitativa tipo códigos alocados que representa o padrão construtivo do imóvel construída com base na lista a seguir:

1 - baixo; 2 - normal; 3 – alto.

3 – Distancia ao Polo Valorizante: Distância Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo variável independente quantitativa, representada pela distância em linha reta dos imóveis até à Praça do Triângulo, obtida através do programa “google Earth” (metros). (Praça do Triângulo)

4 - VU: Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total mensal e a área do dado de mercado, expresso em R\$/m² (Reais por metro quadrado por mês).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: “....buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.”, a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua José Sabiá, nº 136, Tiradentes - Juazeiro do Norte/CE.	190,80	R\$ 302.351,11	R\$ 314.570,19	R\$ 327.283,07

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item 3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua José Sabiá, nº 136, Tiradentes - Juazeiro do Norte/CE.	190,80	R\$ 267.384,66	R\$ 314.570,19	R\$ 361.755,71
Amplitude		-15%	-----	+15%

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando que todos os dados de mercado utilizados no modelo matemático estatístico se referem a oferta, utilizamos um valor abaixo do valor médio encontrado, porém dentro do campo de arbítrio.

•VT = 190,80 m² x R\$ 1.648,69 / m² - 10 % = 283.113,17

•VT = R\$ 283.000,00

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Arbitrado (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua José Sabiá, nº 136, Tiradentes - Juazeiro do Norte/CE.	190,80	R\$ 272.019,60	R\$ 283.000,00	R\$ 294.433,20

O item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais Urbanos descreve o Intervalo de valores admissíveis como sendo o intervalo no qual a adoção de qualquer valor nele contido, tem respaldo na avaliação.

12. CONCLUSÃO

"Em virtude da atual situação do mercado e da tipologia do bem, foi descontado 10% do campo de arbítrio, pois o modelo só apresenta dados de oferta"



Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o seguinte valor:

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R\$ 283.000,00 (Duzentos e oitenta e três mil reais)**, valor este arredondado conforme a recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.8.1:

“... Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %....”.

13

O presente laudo de avaliação consta de 41 (Quarenta e uma) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

13. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

14. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Juazeiro do Norte/CE, 05 de novembro de 2025.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva
CREA – 192517/D-PR

15. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Anexo III – Imagem de localização

Anexo IV – Documentação do imóvel

Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G.C BERNARDI ENGENHARIA
Modelo:	
Data do modelo:	quarta-feira, 5 de novembro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

14

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	27

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim

Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

15

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	71,00	525,00	454,00	144,73
Distancia ao polo valorizante	1.457,38	5.872,88	4.415,50	3.890,58
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,37
Valor unitário	950,00	2.882,35	1.932,35	2.044,87

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9393344 / 0,9105891
Coeficiente de determinação:	0,8823492
Fisher - Snedecor:	57,50
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,877	3	0,959	57,498
Não Explicada	0,384	23	0,017	
Total	3,260	26		

16

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,426844605 - 0,0003973592964 * \text{Area privativa} + 783,5619553 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 0,4103115973 * \text{Padrão construtivo}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +607,9956795 * e^{(-0,0003973592964 * \text{Area privativa})} * e^{(+783,5619553 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,4103115973 * \text{Padrão construtivo})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +618,2201385 * e^{(-0,0003973592964 * \text{Area privativa})} * e^{(+783,5619553 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,4103115973 * \text{Padrão construtivo})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +623,3966664 * e^{(-0,0003973592964 * \text{Area privativa})} * e^{(+783,5619553 / \text{Distancia ao polo valorizante})} * e^{(+0,4103115973 * \text{Padrão construtivo})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-1,40	17,63
Distancia ao polo valorizante	1/x	3,41	0,24
Padrão construtivo	x	12,55	0,00
Valor unitário	ln(y)	47,35	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,09	-0,14	-0,26
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,09	0,00	-0,34	-0,06
Padrão construtivo	x3	-0,14	-0,34	0,00	0,90
Valor unitário	y	-0,26	-0,06	0,90	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,04	0,20	0,28
Distancia ao polo valorizante	x2	0,04	0,00	0,65	0,58
Padrão construtivo	x3	0,20	0,65	0,00	0,93
Valor unitário	y	0,28	0,58	0,93	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,91	7,03	-0,13	-1,8233%	-0,975289	0,04818400
2	6,86	6,98	-0,12	-1,7495%	-0,928888	0,07860800

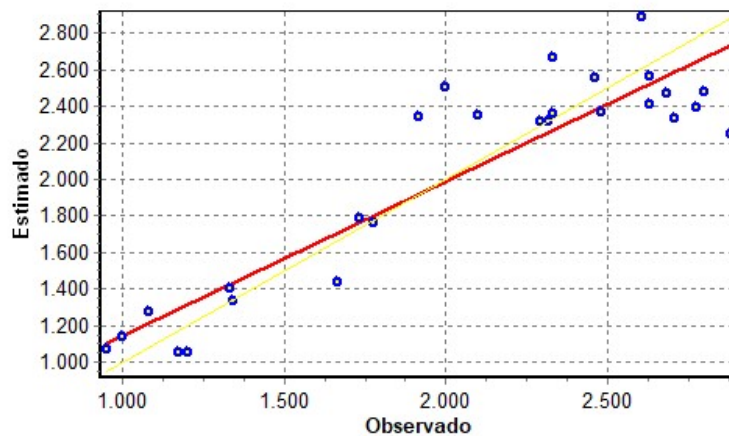
3	7,76	7,77	-0,01	-0,1351%	-0,081106	0,00012300
4	7,20	7,25	-0,05	-0,7175%	-0,399769	0,35035500
5	7,60	7,83	-0,22	-2,9490%	-1,735722	0,05205000
7	7,88	7,79	0,09	1,1319%	0,690262	0,01285900
8	7,48	7,47	0,01	0,1574%	0,091184	0,00014800
9	7,09	6,96	0,13	1,8754%	1,029648	0,07874200
10	7,42	7,27	0,15	1,9792%	1,137007	0,08657500
11	7,07	6,96	0,11	1,5609%	0,854231	0,05117000
12	7,56	7,76	-0,20	-2,6411%	-1,545803	0,08423400
13	7,20	7,20	0,00	0,0268%	0,014934	0,00002100
14	7,46	7,49	-0,03	-0,3757%	-0,216952	0,00082500
15	6,98	7,15	-0,16	-2,3365%	-1,263649	0,11075200
16	7,90	7,76	0,15	1,8858%	1,154288	0,02647700
17	7,65	7,76	-0,11	-1,4712%	-0,871456	0,01449100
18	7,97	7,72	0,25	3,1230%	1,926558	2,00123100
19	7,75	7,75	0,00	0,0135%	0,008111	0,00000200
20	7,90	7,81	0,08	1,0502%	0,642118	0,00790200
21	7,94	7,81	0,12	1,5523%	0,954077	0,01699200
22	7,76	7,89	-0,13	-1,7286%	-1,038070	0,02867700
23	7,74	7,75	-0,01	-0,1305%	-0,078201	0,00015200
24	7,82	7,77	0,05	0,5970%	0,361301	0,00264700
26	7,81	7,84	-0,04	-0,4605%	-0,278450	0,00144800
27	7,88	7,85	0,03	0,3244%	0,197825	0,00087100
28	7,93	7,78	0,15	1,8684%	1,147224	0,03162700
30	7,87	7,97	-0,10	-1,3059%	-0,795412	0,03634200

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

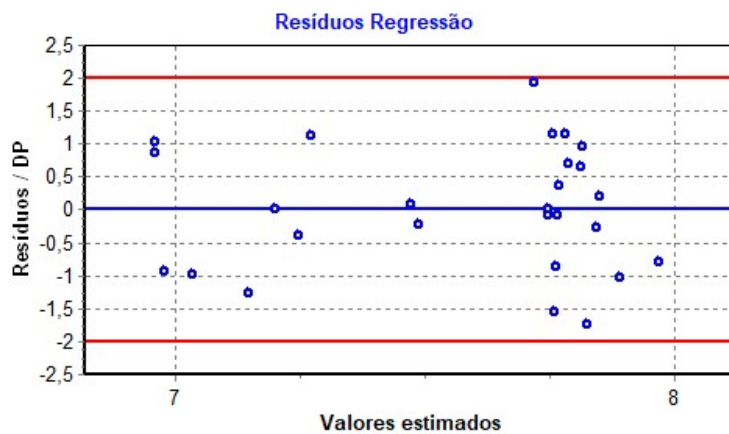
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

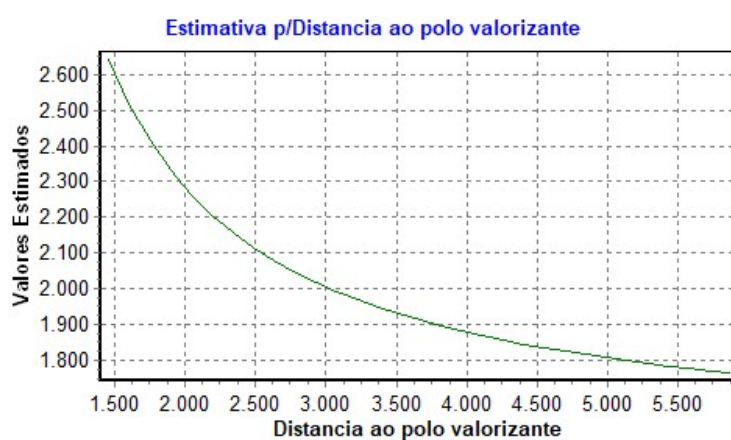
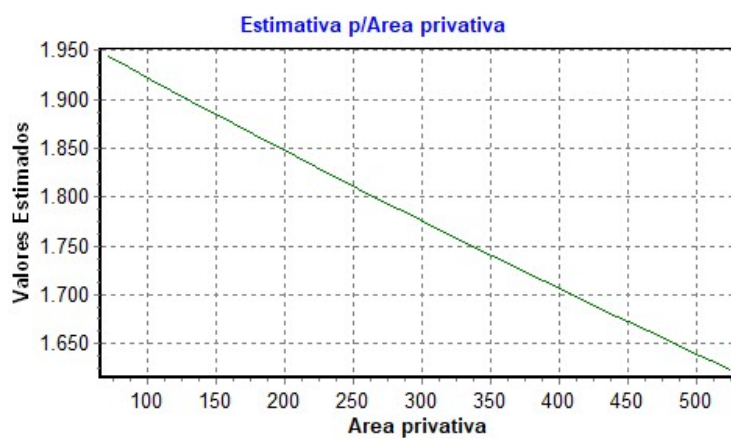


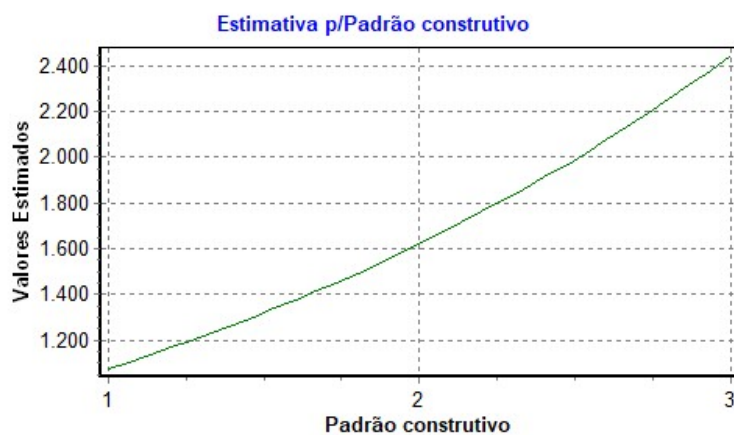
20

Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Endereço	Bairro	Complemento
1		Juazeiro Do Norte	Rua Artesão Manoel Barros, 412	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-172m2-venda-RS140000-id-2839978013/?source=ranking%2Crp
2		Juazeiro Do Norte	Travessa Manoel da Costa	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-100m2-venda-RS95000-id-2827660176/?source=ranking%2Crp
3		Juazeiro Do Norte	Rua Papa João Paulo II, 1273	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-150m2-venda-RS350000-id-2777013446/?source=ranking%2Crp
4		Juazeiro Do Norte	Rua Papa João Paulo II, 82	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda-sitio-4-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-525m2-venda-RS700000-id-2840323716/?source=ranking%2Crp

5		Juazeiro Do Norte	Rua Odilon Gomes de Alencar	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-115m2-venda-RS230000-id-2786615551/?source=ranking%2Crp
6	*	Juazeiro Do Norte	Rua Antonio Pereira da Silva	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-132m2-venda-RS170000-id-2786617626/?source=ranking%2Crp
7		Juazeiro Do Norte	Rua Manoel Cunha Freire	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-tiradentes-bairros-juazeiro-do-norte-76m2-venda-RS200000-id-2815660416/?source=ranking%2Crp
8		Juazeiro Do Norte	Rua Artesao Manuel De Barros,295	Tiradentes	https://www.sj.com.br/imovel/residencial-casa-juazeiro%20do%20norte-tiradentes-id-41567?gad_source=1&gad_campaignid=8733683937&gbraid=0AAAADs08in9NgipoljIOvg9GHemsAXr9&gclid=CjwKCAiAwqHIBhAEEiWAx9cTeRtl-uLSJ802CP2ltWNwNU31jp0k9IDHJ-t9WfclXq22FFnYMmnxdBoCbMgQAvD_BwE
9		Juazeiro Do Norte	Travessa Manoel da Costa	Tiradentes	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-tiradentes-2956639274.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4

10		Juazeiro Do Norte	Rua Francisca Macedo Santana	Tiradentes	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-disponivel-a-venda-no-bairro-tiradentes-2988453811.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5
11		Juazeiro Do Norte	Rua Geová Magalhães Sobreira	Tiradentes	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-bairro-tiradentes-juazeiro-do-norte-2998669748.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=8
12		Juazeiro Do Norte	Rua Antonio Gonçalves Sobreira	Tiradentes	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/bairro-tiradentes-2999460965.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9
13		Juazeiro Do Norte	Rua Antonio Lobo de Menezes	José Geraldo Da Cruz	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jose-geraldo-da-cruz-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-112m2-venda-RS150000-id-2822962022/?source=ranking%2Crp
14		Juazeiro Do Norte	Rua Vereador José Gonçalves de Almeida	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-universitaria-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-150m2-venda-RS260000-id-2843693840/?source=ranking%2Crp

15		Juazeiro Do Norte	Rua Vereador José Rodrigues Soares	Pirajá	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-piraja-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-88m2-venda-RS95000-id-2786616427/
16		Juazeiro Do Norte	Rua Maria Lobo Pereira	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-leandro-bezerra-de-meneses-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-155m2-venda-RS420000-id-2828191756/?source=ranking%2Crp
17		Juazeiro Do Norte	Rua Maria de Fátima	Tiradentes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-leandro-bezerra-de-meneses-bairros-juazeiro-do-norte-com-garagem-150m2-venda-RS315000-id-2846636426/?source=ranking%2Crp
18		Juazeiro Do Norte	Rua Joaquim da Rocha	Pirajá	https://www.imobiliariakrajua.com.br/imovel/2635301/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-piraja
19		Juazeiro Do Norte	Rua José Matias da Silva	Aeroporto	https://www.raqueline-dantas.com.br/imovel/3764416/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-aeroporto
20		Juazeiro Do Norte	Rua Luiz Pedro Gonçalves	Aeroporto	https://www.raqueline-dantas.com.br/imovel/3974505/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-campo-alegre
21		Juazeiro Do Norte	Rua Doutor Luciano Torres de Melo	Lagoa Seca	https://www.raqueline-dantas.com.br/imovel/4032698/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-jardim-gonzaga

22		Juazeiro Do Norte	Rua Magistoso Pinto da Fonseca, 134	São José	https://www.raqueline dantas.com.br/imovel/3974461/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-sao-jose
23		Juazeiro Do Norte	Avenida Duarte Júnior	Aeroporto	https://www.raqueline dantas.com.br/imovel/3646764/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-aeroporto
24		Juazeiro Do Norte	Rua José de Melo Sobreira, 50	Aeroporto	https://www.raqueline dantas.com.br/imovel/4011758/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-aeroporto
25	*	Juazeiro Do Norte	Rua Expedito Ramos da Silva	Aeroporto	https://www.raqueline dantas.com.br/imovel/3429568/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-leandro-bezerra
26		Juazeiro Do Norte	Avenida Ana Saraiva Menezes	Jardim Gonzaga	https://www.raqueline dantas.com.br/imovel/3881843/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-jardim-gonzaga
27		Juazeiro Do Norte	Avenida Sebastião Mariano da Silva	Tiradentes	https://www.raqueline dantas.com.br/imovel/3881843/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-jardim-gonzaga
28		Juazeiro Do Norte	Rua Manoel Cunha Freire	Tiradentes	https://www.laianefernandesimoveis.com.br/imovel/1386503/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-tiradentes
29	*	Juazeiro Do Norte	Rua José Henrique	Tiradentes	https://www.laianefernandesimoveis.com.br/imovel/venda/casa/juazeiro-do-norte/tiradentes-319654
30		Juazeiro Do Norte	Rua Zeferino Pedro dos Santos, 129	São José	https://www.laianefernandesimoveis.com.br/imovel/3136850/casa-venda-juazeiro-do-norte-ce-sao-jose

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Paiva Junior	(85) 99647-4497
2		Huana Oliveira	(88) 98845-0062
3		Paiva Junior	(85) 99647-4497
4		Imobiliária Comercial	(88) 98814-4486
5		Mega Imóveis	(85) 3055-1111
6	*	Mega Imóveis	(85) 3055-1111
7		Mega Imóveis	(85) 3055-1111
8		SJ Imóveis	(88) 3571-8882
9		Carlos Guimarães IMÓVEIS	(88) 98121-7575
10		Carlos Guimarães IMÓVEIS	(88) 98121-7575
11		Carlos Guimarães IMÓVEIS	(88) 98121-7575
12		Carlos Guimarães IMÓVEIS	(88) 98121-7575
13		Carlos Guimarães IMÓVEIS	(88) 98121-7575
14		SA Imóveis	(88) 92165-6632
15		Mega Imóveis	(85) 3055-1111
16		Mega Imóveis	(85) 3055-1111
17		Mega Imóveis	(85) 3055-1111
18		Imobiliária Krajuá	(88) 99934-8251
19		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
20		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
21		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
22		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
23		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
24		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
25	*	Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
26		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841

27		Raqueline Imóveis	(88) 99996-0841
28		Laiane Fernandes	(88)2155-0871
29	*	Laiane Fernandes	(88)2155-0871
30		Laiane Fernandes	(88)2155-0871

Variáveis Numéricas:

29

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Area privativa	Distancia ao polo valorizante	Padrão construtivo	Valor total	Valor unitário
1		- 7.233.775,0 000	- 39.300.344, 0000	140,00	3.107,19	1	140.000,00	1.000,00
2		- 7.240.763,0 000	- 39.290.465, 0000	100,00	4.377,51	1	95.000,00	950,00
3		- 7.233.132,0 000	- 39.285.474, 0000	150,00	4.682,17	3	350.000,00	2.333,33
4		- 7.232.262,0 000	- 39.293.767, 0000	525,00	3.763,39	2	700.000,00	1.333,33
5		- 7.239.418,0 000	- 39.296.781, 0000	115,00	3.679,24	3	230.000,00	2.000,00
6	*	- 7.236.642,0 000	- 39.284.879, 0000	132,00	4.826,96	2	170.000,00	1.287,88
7		- 7.241.149,0 000	- 39.285.156, 0000	76,00	4.939,87	3	200.000,00	2.631,58
8		- 7.231.288,0 000	- 39.300.431, 0000	90,00	3.017,88	2	160.000,00	1.777,78
9		- 7.239.801,0 000	- 39.290.315, 0000	150,00	4.363,86	1	180.000,00	1.200,00

10		- 7.232.575,0 000	- 39.278.217, 0000	300,00	5.460,70	2	500.000,00	1.666,67
11		- 7.231.452,0 000	- 39.289.164, 0000	162,00	4.256,52	1	190.000,00	1.172,84
12		- 7.234.586,0 000	- 39.291.922, 0000	240,00	4.006,87	3	460.000,00	1.916,67
13		- 7.228.440,0 000	- 39.309.975, 0000	112,00	1.933,22	1	150.000,00	1.339,29
14		- 7.229.280,0 000	- 39.303.659, 0000	150,00	2.629,82	2	260.000,00	1.733,33
15		- 7.221.279,0 000	- 39.307.551, 0000	88,00	2.269,24	1	95.000,00	1.079,55
16		- 7.225.716,0 000	- 39.282.266, 0000	155,00	4.917,74	3	420.000,00	2.709,68
17		- 7.219.569,0 000	- 39.284.764, 0000	150,00	4.776,19	3	315.000,00	2.100,00
18		- 7.223.494,0 000	- 39.314.317, 0000	170,00	1.457,38	2	490.000,00	2.882,35
19		- 7.203.689,0 000	- 39.280.320, 0000	110,00	5.872,88	3	255.000,00	2.318,18
20		- 7.245.448,0 000	- 39.296.201, 0000	96,80	4.048,32	3	260.000,00	2.685,95
21		- 7.262.122,0 000	- 39.323.458, 0000	100,00	3.995,26	3	280.000,00	2.800,00
22		- 7.247.636,0 000	- 39.339.605, 0000	120,00	2.808,36	3	280.000,00	2.333,33
23		- 7.203.675,0 000	- 39.279.057, 0000	120,00	5.717,82	3	275.000,00	2.291,67

24		- 7.208.519,0 000	- 39.286.317, 0000	121,00	4.915,98	3	300.000,00	2.479,34
25	*	- 7.213.836,0 000	- 39.282.576, 0000	102,00	5.104,92	3	315.000,00	3.088,24
26		- 7.254.991,0 000	- 39.334.426, 0000	130,00	3.287,05	3	320.000,00	2.461,54
27		- 7.240.837,0 000	- 39.299.145, 0000	76,00	3.526,18	3	200.000,00	2.631,58
28		- 7.240.525,0 000	- 39.285.171, 0000	90,00	4.920,66	3	250.000,00	2.777,78
29	*	- 7.233.803,0 000	- 39.299.030, 0000	92,00	3.233,63	1	196.000,00	2.130,43
30		- 7.230.784,0 000	- 39.347.710, 0000	71,00	2.314,25	3	185.000,00	2.605,63

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.584,65	1.611,30	1.624,79	3,88%	
Valor Médio	1.648,69	1.676,42	1.690,45	-	III
Valor Máximo	1.715,32	1.744,17	1.758,77	4,04%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Telefone do informante		-
Area privativa	190,80	Não
Distancia ao polo valorizante	3.100,00	Não
Padrão construtivo	2,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

	
Fachada do Avaliando	Relógio de energia
	
Vista da Identificação da Rua	Garagem/área
	
Vista da rua de acesso	Garagem e Acesso para a casa



Fachada



Sala



Sala



Cozinha



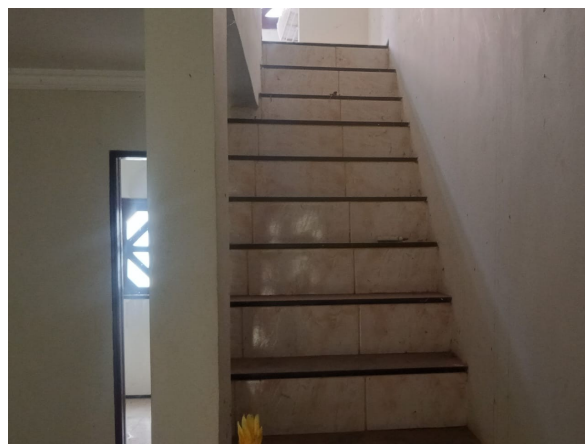
Cozinha



Banheiro Inferior



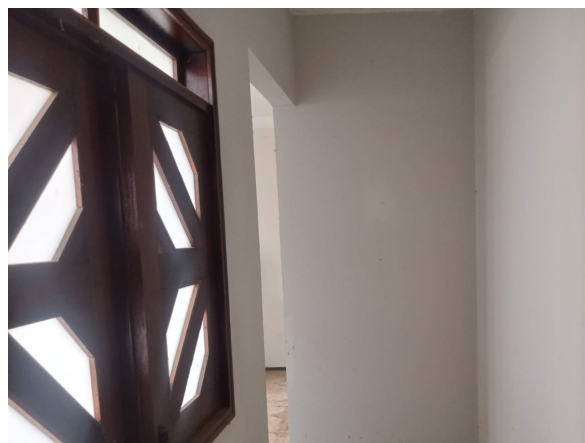
Quintal



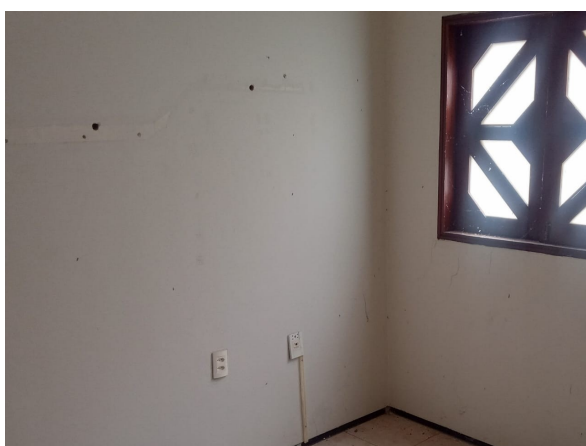
Acesso Segundo Pavimento



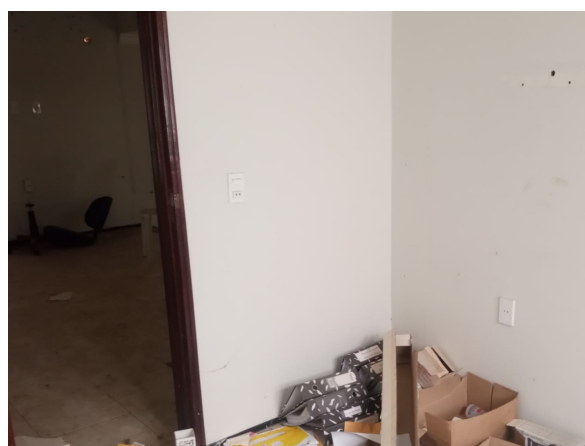
Área de estar



Corredor de acesso aos quartos



quarto



quarto



quarto



Area de serviço



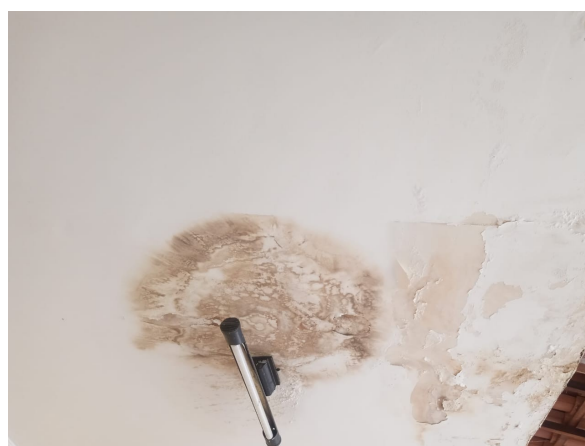
Banheiro



Baheiro



Sacada



Patologia



Banheiro



Sacada

Anexo III – Imagem de localização e Croqui das Amostras



37

Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

Anexo IV – Documentação do imóvel

LIVRO 0023 ATO 1 FOLHA 033

CPC
Cartório Pe. Cícero

CARTÓRIO PADRE CÍCERO
02663815000186

5º OFÍCIO Juazeiro do Norte/CE

CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA
Tabellão

SONIA DE DEUS CARVALHO ROCHA
Substituta

ESCRITURAS, PROCURAÇÕES, PROTESTOS, REGISTRO DE IMÓVEIS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, AUTENTICAÇÕES, RECONHECIMENTO DE FIRMAS, REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS ETC...

VALOR R\$ 150.000,00

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA que fazem e assinam:
MARIA IRENILCE DE LIMA como outorgante vendedora, CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO CEARÁ como outorgado comprador.

SAIBAM todos quantos esta pública escritura virem que aos vinte e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e dez (21/10/2010), nesta cidade de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, Rua São Pedro, 372-Centro, em serventia cujos serviços a mim foram regularmente delegados pelo Poder Público Estatal, compareceram partes entre si previamente acordadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA - MARIA IRENILCE DE LIMA, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF/MF sob n.º 426.216.313-04, portadora da CI RG n.º 98029006792 SSP/CE, residente e domiciliada na Rua Santa Clara, 535, Salesianos, nesta cidade, representada neste ato por seu bastante procurador FAGNER CANUTO TAVARES, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da CI RG de n.º 96029531602 SSP/CE e CPF de n.º 076.153.947-67, residente e domiciliado na Rua São Francisco, n.º 1077, São Miguel, nesta cidade, conforme procuração lavrada nas notas deste cartório do 5º Cartório da Comarca de Juazeiro do Norte/CE, no livro 0023 às folhas 137 e, de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR - CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO CEARÁ, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.288.905/0001-58, com sede à Rua Marcondes Pereira, n.º 1160, Dionísio Torres, Fortaleza/CE tendo como representantes sua Presidente, LUCIA DE FATIMA SALES COSTA, brasileira, solteira, maior, farmacêutica, portadora da CI/RG n.º 99010492940 SSPDC/CE, CPF/MF 090.917.933-68, residente e domiciliada na Rua Vicente Leite, n.º 856, ap. 103, Meireles, Fortaleza/CE e seu tesoureiro, PABLO STEFAN PIRES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, farmacêutico, portador da CI/RG n.º 269926193 SSP/CE (CNH-03817171385/DETRAN-CE), CPF/MF n.º 618.088.493-53, residente e domiciliado na Rua 52, n.º 244, Jeiressati II, na cidade de Maracanaú/CE representado neste ato por sua bastante procuradora PABLO STEFAN PIRES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, farmacêutico, portador da CI/RG n.º 269926193 SSP/CE (CNH-03817171385/DETRAN-CE), CPF/MF n.º 618.088.493-53, residente e domiciliado na Rua 52, n.º 244, Jeiressati II, na cidade de Maracanaú/CE, conforme procuração pública lavrada no Livro 322-P, fls 240, nas notas do Cartório Aguiar, 8º Tabelionato da Comarca de

Rua São Pedro, 372, Centro - Juazeiro do Norte-Ceará - Fone: (88)35125236 / Fax: 35125266
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Seção Autenticidade
TABELionato de Juazeiro do Norte
ESTADO DO CEARÁ

ORSX 03
AUTENTICAÇÃO
Nº EC 941.581

CARTÓRIO PADRE CÍCERO
Bel. Carlos Thadeu de Queiroz Rocha
TITULAR
JUAZEIRO DO NORTE - CEARÁ

LIVRO 4933 FOLHA 5V

Fortaleza/CE, cuja cópia fica arquivada nas notas deste Cartório, todos por mim reconhecidos como os próprios, rasurados, documentos de identificação supramencionados, e que me foram exibidos no original, e de cujas capacidades jurídicas dou fé. E perante mim Notário, pela outorgante, vendedora já nomeada e qualificada, me foi dito que VENDE ao mesmo outorgado comprador totalmente livre e desembaraçado de quaisquer espécie de ônus, inclusive os de natureza tributária, UM IMÓVEL com as seguintes características: UM PRÉDIO RESIDENCIAL, CONSTRUÍDA EM ALVENARIA DE TIJOLOS, CONCRETO ARMADO, E COBERTO COM TELHAS, COM UMA PORTA E UM PORTÃO DE FRENTE, PISO DE CERÂMICA, PINTURA LATEX, FORRO DE GESSO E PARTE EM LAJE, COM INSTALAÇÕES, ELÉTRICA, HIDRÁULICA, SANITÁRIA E TELEFÔNICA, CONTENDO NO PAVIMENTO TÉRREO: JARDIM, ALPENDRE, GARAGEM COBERTA, SALA DE VISITA, SALA DE JANTAR, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, WC SOCIAL, ESCRITÓRIO, E ESCADA QUE DÁ ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR CONTENDO: SALA DE SOM/ESTAR, VARANDA, UMA SUÍTE COM CLOSET E VARANDA, SUÍTE COM VARANDA, ÁREA CONSTRUÍDA DE 190,80M² (CENTO E NOVENTA VÍRGULA OITENTA METROS QUADRADOS), SITUADA NO LADO SUL DA RUA JOSÉ SABIÁ, N.º 136, NO BAIRRO TIRADENTES, JUAZEIRO DO NORTE/CE, ENVRADADA EM TERRENO PRÓPRIO, CONSTITUÍDO DOS LOTES 28 E 29, DA QUADRA 04, DO PARQUE TIRADENTES, DESTA CIDADE, MEDINDO 9,00M (NOVE METROS) DE FRENTE OU LARGURA, SOBRE FUNDOS OU COMPRIMENTO DE 30,00M (TRINTA METROS), PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 270M² (DUZENTOS E SETENTA METROS QUADRADOS), LOCALIZADO AO NORTE COM A RUA JOSÉ SABIÁ ENTRE OS LOTES 27 E 30 DA MESMA QUADRA; SUL, COM O LOTE 31 DA MESMA QUADRA; LESTE, COM O LOTE 30 DA MESMA QUADRA; E AO OESTE, COM O LOTE 27 DA MESMA QUADRA; o imóvel de que se trata é objeto da MATRÍCULA n.º 580, LIVRO 2, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos - 5º Ofício - 2ª Zona, desta cidade; estando o aludido imóvel cadastrado na SEFIN/PMJN sob n.º 01.019.0055.0055.000 e inscrito no CPD daquela mesma secretaria, sob n.º 998040, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), quantia essa que neste ato, é recebida em boa e corrente moeda nacional por ela outorgante vendedora e paga pelo outorgado comprador pelo que dá plena quitação desse recebimento, que por esta escritura e na melhor forma de direito, ela outorgante vendedora cede e transfere ao já nomeado comprador toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre o descrito imóvel exercia, para que ele outorgado comprador, use, goze e livremente disponha como seu que fica sendo por força desta escritura, e da cláusula constituti, respondendo ainda ela outorgante vendedora pela evicção legal quando chamada à autoria. Me disse que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, me exibiram os seguintes documentos: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (Inter-Vivos), DAM N.º 2452/2010 pago à Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), conforme laudo de avaliação no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), recolhida em 21/10/2010, onde o(s) imóvel(is) encontra(m)-se inscrito(s), - (Conforme Lei N.º 7433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto N.º 93.240, de 09 de setembro de 1986) - ficando a respectiva guia arquivada neste serviço notarial. PASSO A TRANSCREVER AS CERTIDÕES FISCAIS, que ficam arquivadas neste serviço notarial: Certidão Negativa de Débitos N.º 8339/2010, emitida em 21 de outubro de 2010, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte. CERTIDÕES QUANTO À DÍVIDA ATIVA DO ESTADO -





ESTADO DO CEARÁ - Secretaria da Fazenda, Certidão Negativa de Débito Estadual nº 901004554901, emitida para os efeitos da instrução normativa nº 13 de 15/03/2001, em 20/10/2010, válida até 19/12/2010. CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL E SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, emitida em nome da outorgante, com base na portaria conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, em 21/10/2010, válidas até 19/14/2010, códigos de controle da certidão: 901D.3C77.8E2D.255A. Certifico que revendo no Livro 2 a Matrícula nº 580, do Imóvel neste ato alienado, não constar nenhum lançamento posterior ao AV-02, datado de 21 de outubro de 2010, do Cartório de Registro do 5º Ofício desta Comarca, exigida pelo artigo 651, incisos IV e XI do Provimento nº 01/2007/CGJ-CE, c/c o DECRETO nº 93.240/86, na qual não consta nenhum lançamento de restrição, inclusive de ajuizamento de execução, a que alude o artigo 615-A da Lei Federal nº 11.382/06, de 06 de dezembro de 2006, encontrando-se, portanto, o imóvel livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, hipoteca, penhora, arresto, cláusulas ou condições, inclusive de anotações de ações pessoais ou reipersecutórias. Ficam, as partes, advertidas de que foi EMITIDA A DOI, de acordo com o art. 15 do Decreto-lei nº 1510/76 e arts. 71 e 72 da Lei nº 9.532/97, art. 940 do Decreto nº 3.000, de. A Outorgante Vendedora declara sob as penas da lei (responsabilidade civil e penal), o seguinte: Que não existem ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, ônus reais, ou quaisquer outros feitos judiciais, relativos ao(s) imóvel(is) objeto desta escritura, impeditivos da transação. Declaram ainda que foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais inerentes a legitimidade do ato, na forma do incisos V, do artigo 215, do Código Civil (Lei nº 10.406/2002). Depois de escrita esta, eu, Notário a li em voz alta perante outorgante e outorgado que a aceitaram, outorgaram e assinam.. Dispensadas as testemunhas de acordo com o artigo 215, parágrafo 5º do Código Civil. Eu, CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA, Notário, a subscrevi e assino. (A): P/P FAGNER CANUTO TAVARES; P/P PABLO STEFAN PIRES DA SILVA. Está conforme o original. Digitei, dato e assino em público e raso do que uso. Em testemunho da verdade. Dou fé.

Juazeiro do Norte, 21 de outubro de 2010.

CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA
FRANCISCO ROGELIO BEZERRA BARBOSA
- Escrevente Autorizado -

CARTÓRIO PADRE CÍCERO - 5º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS
PROTOCOLO Nº 10586
MATRÍCULA Nº 00580
REGISTRO LIVRO "2" - FL. 118-03
JUAZEIRO DO NORTE, 21 de outubro de 2010

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BEL CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA
SUBSCRITO DEBENS LEGITIMOS EM VÍCIO DE REPRESENTAÇÃO

8. TAB. DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Fazendatário Avaliar
FORTALEZA-CE - Tel: (85) 3466-7777
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

RUA SÃO PEDRO 372 Centro, Juazeiro do Norte-Ceará - Fone: (88) 35125266 Fax: 35125266
RECUPERAÇÃO SINAL FORTALEZA-CE
19/10/2010 - FRANCISCO ROGELIO BEZERRA BARBOSA
Fortaleza, 06 de Janeiro de 2011

En testemunho da verdade
MARCINHA VASCONCELOS MENEZES
ESCREVENTE AUTORIZADA

SELO de Autenticidade
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

RECONHECIMENTO DE FIRMA
Nº AZ 898.683

ESCRITURA PÚBLICA	
Ato: 2017	
VALOR:	150.000,00
Emolumentos:	1.489,99
FERMOJU:	77,50
PERC:	13,90
Total:	1.581,39
Selo: AA 281562	
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE	

REGISTRO DE IMÓVEL	
Ato: 7009	
VALOR:	150.000,00
Emolumentos:	1.578,23
FERMOJU:	80,72
PERC:	20,85
Total:	1.679,80
Selo: AA 413045	
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE	

SELO de Autenticidade
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

SELO de Autenticidade
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

BNBW 03
AUTENTICACAO
Nº EC 941.580



8. TAB. DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Tabelionato 1903
FORTALEZA-CE - Tel: (85) 4488-7777
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Reconheço o sinal público de:
[190HWS1] FRANCISCO ROBERTO BEZERRA...
BARBOSA
Fortaleza, 06 de Janeiro de 2011-13:33:48

En testemunho da verdade,

HELINDA VASCONCELOS NUNES
ESCRIVENTE AUTORIZADA

CARTÓRIO PADRE CÍCERO

5º OFÍCIO - Juazeiro do Norte - CE

02.663.815/0001-86

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

TABELIÃO

BEL. CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA

CERTIDÃO DE IMÓVEL



CERTIFICO, a requerimento de parte interessada e para os devidos fins, que revendo os livros do registro de imóveis desta comarca, em serventia cujos serviços a mim, Oficial, foram regularmente delegados pelo Poder Público Estatal, constatei na MATRÍCULA de nº 00580, do LIVRO 2, o registro do seguinte bem: **IMÓVEL** - UM PRÉDIO RESIDENCIAL, CONSTRUÍDA EM ALVENARIA DE TIJOLOS, CONCRETO ARMADO, E COBERTO COM TELHAS, COM UMA PORTA E UM PORTÃO DE FRENTE, PISO DE CERÂMICA, PINTURA LÁTEX, FORRO DE GESSO E PARTE EM LAJE, COM INSTALAÇÕES, ELÉTRICA, HIDRÁULICA, SANITÁRIA E TELEFÔNICA, CONTENDO NO PAVIMENTO TÉRREO: JARDIM, ALPENDRE, GARAGEM COBERTA, SALA DE VISITA, SALA DE JANTAR, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, WC SOCIAL, ESCRITÓRIO, E ESCADA QUE DÁ ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR CONTENDO: SALA DE SOM/ESTAR, VARANDA, UMA SUÍTE COM CLOSET E VARANDA, SUÍTE COM VARANDA, ÁREA CONSTRUÍDA DE 190,80M² (CENTO E NOVENTA VÍRGULA OITENTA METROS QUADRADOS), SITUADA NO LADO SUL DA RUA JOSÉ SABIÁ, N.º 136, NO BAIRRO TIRADENTES, JUAZEIRO DO NORTE/CE, ENCRAVADA EM TERRENO PRÓPRIO, CONSTITUÍDO DOS LOTES 28 E 29, DA QUADRA 04, DO PARQUE TIRADENTES, DESTA CIDADE, MEDINDO 9,00M (NOVE METROS) DE FRENTE OU LARGURA, SOBRE FUNDOS OU COMPRIMENTO DE 30,00M (TRINTA METROS), PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 270M² (DUZENTOS E SETENTA METROS QUADRADOS), LOCALIZADO AO NORTE COM A RUA JOSÉ SABIÁ ENTRE OS LOTES 27 E 30 DA MESMA QUADRA; SUL, COM O LOTE 31 DA MESMA QUADRA; LESTE, COM O LOTE 30 DA MESMA QUADRA; E AO OESTE, COM O LOTE 27 DA MESMA QUADRA. **PROPRIETÁRIO(S)** - CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO CEARÁ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.288.905/0001-58, com sede à Rua Marcondes Pereira, nº 1160, Dionísio Torres, Fortaleza/CE, adquirido por compra a MARIA IRENILCE DE LIMA, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF/MF sob nº 426.216.313-04, portadora da CI RG nº 98029006792 SSP/CE, residente e domiciliada na Rua Santa Clara, 535, Salesianos, nesta cidade, conforme R-03, datado de 21/10/2010, de acordo com Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 5º Ofício desta comarca, Lº 0033, fls. 033/034, datada de 21/10/2010, adquirido de ESPÓLIO DE JOSÉ GONÇALVES DE ALMEIDA e seu cônjuge supérstite, MARGARIDA SANTANA DE ALMEIDA, conforme R-01, datado de 21/09/1999, de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 2º Ofício, Livro 192, Folhas 018, datada de 10 de Agosto de 1999.

CERTIFICO, ainda, que o imóvel conta com os seguintes assentamentos: AV-02: uma AVERBAÇÃO da CONSTRUÇÃO, datada de 21/10/2010, deixando o imóvel com as características acima descritas.

CERTIFICO, mais, que o imóvel objeto da matrícula mencionada e acima descrito, encontra-se LIVRE E DESEMPARADO de todo e quaisquer ÔNUS, hipoteca, penhora, arresto, cláusulas ou condições, inclusive, de anotações de ações pessoais ou reipersecutórias. Expedo-se esta certidão, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, conforme art. 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986 e Provimento nº 02/2003/TJ, ressalvada qualquer alteração posterior à data da sua emissão. O referido é verdadeiro. DOU F. DO CAR

Juazeiro do Norte - CE, 22 de outubro de 2010.

CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA

Oficial de Registro de Imóveis - Zona

5º Ofício - Juazeiro do Norte (CE),

Francisco Rogério Bezerra Barbosa

Escrivente Autorizada



CERTIDÃO	
Ata: 7020	
Emolumentos:	10,70
FERMOJUI:	0,53
FERC:	4,00
Total:	15,23
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE	

Rua São Pedro 372 - Centro - Juazeiro do Norte - CE - CEP: 63.010-010 - Fone: (0xx88) 512-5236 / Fax: 512-5266

