

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A						Dossiê	02.14588
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do Imóvel:		Residencial em condomínio			
Endereço Completo:	Avenida Pintor Antônio Bandeira, Ap. 702, Edifício Paulino Rocha						Nº:	1.751
Bairro:	Praia do Futuro	Município:	Fortaleza	UF:	CE	CEP:	27213-050	
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel:	25	

Metragens		
Área Terreno Total:	Matrícula (fração ideal):	0,0625%
	IPTU/ITR:	
	Levantamento	
	Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	
Área Privativa (m²)	Matrícula:	126,65
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	126,65



Observações impactantes na avaliação

Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa conforme Matrícula nº 11.733 da 5ª Zona de Registro de Imóveis de Fortaleza-CE.

Indício de contaminação ambiental

-

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:	-	Valor de Liq. Forçada:	-	% Desc: -
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 225.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 113.000,00	% Desc: -49,78%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC				

Valores Totais: Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 225.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 113.000,00	% Desc:	-49,78%
-------------------	----------------	------------------------	----------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	48 meses
--	----------

Validade do Laudo	1 ANO
-------------------	-------

Data do laudo:	03/07/2024	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	19/06/2024 (vistoria externa)			
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:
Telefone:	(11) 2387-3610	Email	marcos.mansour@validarengenharia.com.br	

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE
COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEL
LOCALIZADO NA AVENIDA PINTOR ANTÔNIO BANDEIRA, Nº
1.751, APARTAMENTO 702, INTEGRANTE DO "EDIFÍCIO
PAULINO ROCHA", PRAIA DO FUTURO, FORTALEZA - CE.**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

03 DE JULHO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA PINTOR ANTÔNIO BANDEIRA, Nº 1.751, APARTAMENTO 702, INTEGRANTE DO "EDIFÍCIO PAULINO ROCHA", PRAIA DO FUTURO, FORTALEZA - CE.

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações LTDA** tem o prazer de apresentar o Laudo de Avaliação para determinação de valor de mercado para **compra/venda e liquidação forçada** do imóvel referenciado acima.

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados pelos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado deste Laudo de Avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que porventura possam surgir.

Atenciosamente,
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

Ficha Resumo

Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.

Referência: Laudo de Avaliação para determinação do valor de mercado de compra/venda e liquidação forçada de imóvel.

Data da Vistoria: 19/06/2024 (vistoria externa)

Dados Gerais do Imóvel Avaliando:

Endereço: Avenida Pintor Antônio Bandeira, Ap. 702, Edifício Paulino Rocha

Bairro: Praia do Futuro

Município: Fortaleza

Estado: CE

Área Privativa

126,65 m²

Vaga de Garagem

Não possui



Metodologia: Método comparativo direto de dados de mercado com base no tratamento por fatores

Resultado da Avaliação do imóvel:

Valor de Mercado para Compra/Venda

R\$ 225.000,00

Grau de Fundamentação (MCDDM)

Grau II

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 113.000,00

Grau de Precisão (MCDDM)

Grau III

Data Base: 03 de julho de 2024

Obs 1: Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas.

Obs 2: Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa conforme Matrícula nº 11.733 da 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza-CE.

Obs.3: Recomenda-se apresentação da certidão de matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

ÍNDICE

1. OBJETIVO	5
2. LOCALIZAÇÃO	5
3. ZONEAMENTO	7
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
5. DOCUMENTAÇÕES	10
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	11
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
8. METODOLOGIA.....	13
9. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	26
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	29
11. CONCLUSÃO DE VALORES	31

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

1. OBJETIVO

Em atenção à solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada de imóvel residencial localizado na Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.751, Apartamento 702, Integrante do “Edifício Paulino Rocha”, Praia do Futuro, Fortaleza - CE.

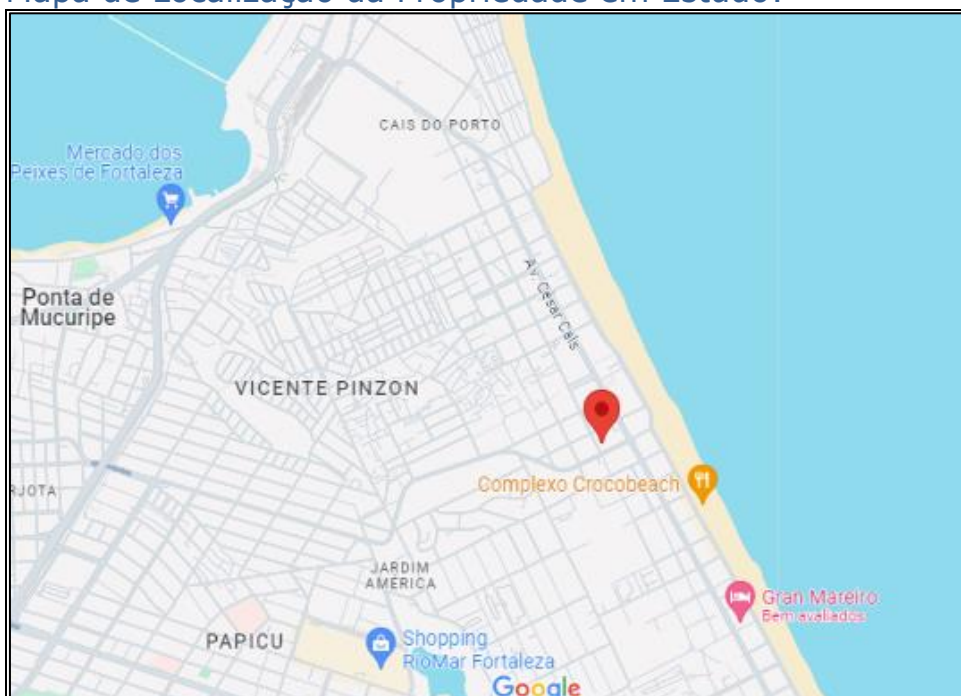
2. LOCALIZAÇÃO

▪ Situação

O imóvel em estudo está localizado na Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.751, Apartamento 702, Integrante do “Edifício Paulino Rocha”, Praia do Futuro, Fortaleza - CE. Como principais pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 325,00 m da orla da Praia do Futuro;
- 1,40 km do Shopping Rio Mar Fortaleza;
- 7,00 km do centro da cidade de Fortaleza.

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps.

▪ Ocupação Circunvizinha

A região é formada predominantemente por imóveis residenciais unifamiliares/multifamiliares de padrão simples e médio padrão construtivo, além comércio e serviços de âmbito local. As opções são diversificadas, como por exemplo, Bancos, Escolas, Padarias, Mercados, Restaurantes, Escritórios etc.

A região possui como principais vias de acesso a Avenida Almirante Henrique Sabóia e Avenida Santos Dumont, além de outras vias de acesso secundário.

▪ Transportes

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade de avenidas, que conectam a região a diversos bairros da cidade, via transporte privado (automóveis em geral) e público (ônibus).

▪ Melhoramentos Públicos

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

Avenida Pintor Antônio Bandeira, no trecho do imóvel em estudo, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Vista da Avenida Pintor Antônio Bandeira no trecho do imóvel em estudo



Fonte: arquivo próprio.

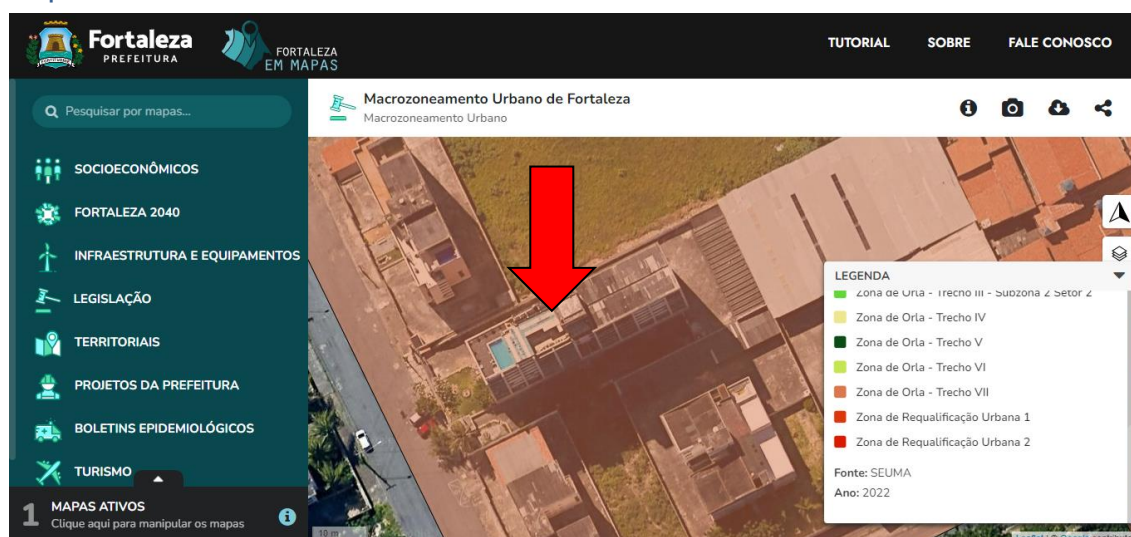
3. ZONEAMENTO

Legislação Municipal

A legislação que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no município de Fortaleza, e adota outras providências, é determinada pela lei nº 236, de 11 de agosto de 2017.

De acordo com essa legislação, a propriedade em estudo encontra-se em perímetro de **Zona de Orla Trecho VII**. Portanto, deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação do solo admitidos neste segmento.

Mapa de Zoneamento:



Fonte: mapa digital da cidade de Fortaleza – <https://mapas.fortaleza.ce.gov.br/?view=604>

Os parâmetros urbanísticos para imóveis inseridos na referida zona, serão apresentados na tabela a seguir:

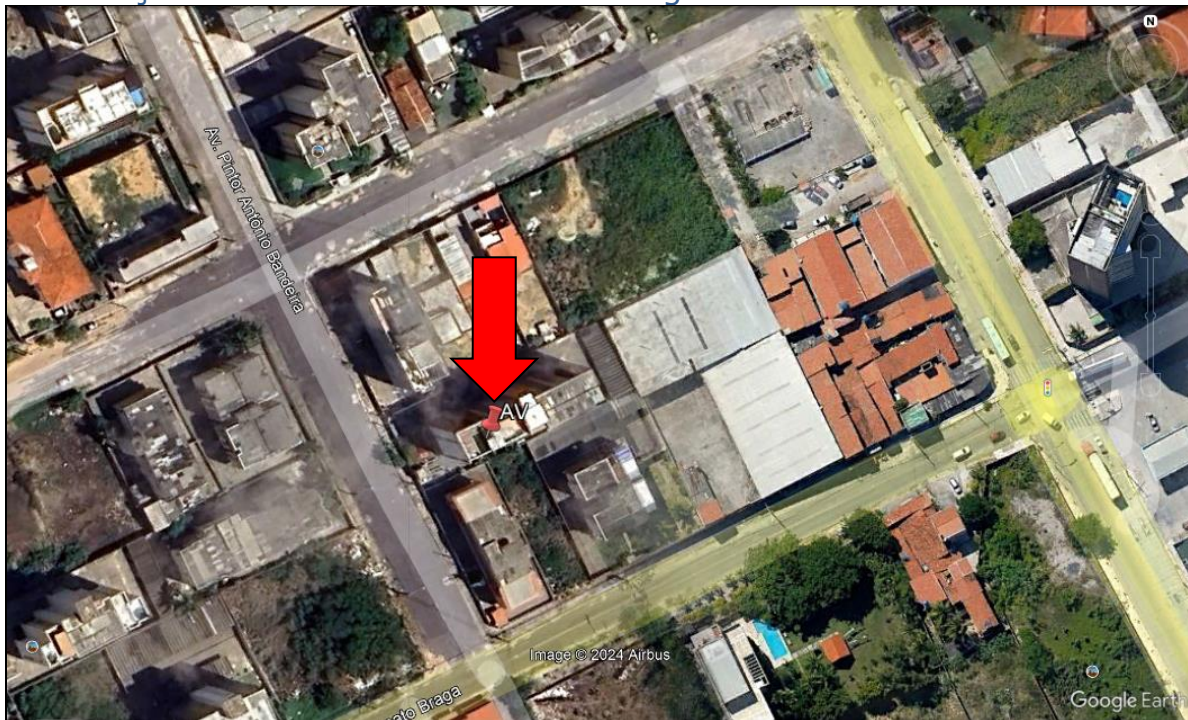
Parâmetros Urbanísticos:

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO										
ANEXO 4.2 - MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA										
ZONAS DE OCUPAÇÃO		ZO I	ZO II	ZO III			ZO IV	ZO V	ZO VI	ZO VII
		Zona da Orla Trecho I	Zona da Orla Trecho II	Zona da Orla Trecho III Praia de Iracema			Zona da Orla Trecho IV	Zona da Orla Trecho V	Zona da Orla Trecho VI	Zona da Orla Trecho VII
		Barra do Ceará Pirambu	Jacaracanga Moura Brasil	Subzona 1 Mons. Tabosa	Subzona 2 ZEPH/ Interesse urbanístico		Moireles Mucuripe	Iate Clube	Cais do Porto	Praia do Futuro
					Setor 1	Setor 2				
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)		30	20	25	20	10	20	20	30	40
TAXA DE OCUPAÇÃO TO (%)	SOLO	50	50	60	60	80	60	60	60	50
	SUBSOLO	50	50	60	60	-	60	60	60	50
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	BÁSICO	1,00	1,50	2,00	1,00	1,00	3,00	1,00	1,00	2,00
	MÍNIMO	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,10	0,10
	MÁXIMO	1,00	1,50	2,00	2,00	1,00	3,00	1,00	1,00	2,00
FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)		-	-	-	-	-	1,50	-	-	1,50
ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m)		15,00	24,00	48,00	48,00	10,50	72,00	15,00	48,00	36,00
DIMENSÕES MINIMAS DO LOTE	TESTADA (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	12,00	8,00
	PROFUNDIDADE (m)	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
	ÁREA (m²)	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	300,00	200,00
(1) FRAÇÃO DO LOTE	ÁREAS DE APLICAÇÃO	1	-	-	30	-	-	30	-	-
		2	-	-	-	45	-	-	-	-
		3	-	-	-	-	-	-	-	-
		4	-	-	-	-	-	-	-	75
		5	100	-	-	-	-	-	-	-
OBSERVAÇÕES										
1	De acordo com os termos do mapa a que se refere o art. 313 da Lei Complementar nº101, de 30 de dezembro de 2011 - DOM 23/01/2012									
OBSERVAÇÃO GERAL										
Para todo o município, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a área correspondente à diferença entre este valor e a percentagem definida nesta tabela seja substituída por área equivalente de absorção, através da instalação de drenos horizontais, sob as áreas edificadas ou pavimentadas e drenos verticais em qualquer ponto do terreno.										

Fonte: extraído e adaptado pelo autor com base no Anexo 4.2 da lei de uso e ocupação do solo Fortaleza.

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Localização do imóvel em estudo no Google Earth Pro.



Fonte: Elaborado pelo Autor com base no Google Earth.

EDIFICAÇÕES

Área Privativa: 126,65 m² (conforme Matrícula nº 11.733 da 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza-CE).

Situação paradigma adotada:

Estado Conservação: "d" – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples;

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – valor médio (IBAPE)

Idade Aparente: 25 anos

Obs 1: Imóvel não vistoriado internamente. Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas.

5. DOCUMENTAÇÕES

Matrícula nº 11.733 da 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza-CE.

Documento referente ao imóvel localizado na Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.751, Ap. 702, Edifício Paulino Rocha Praia do Futuro, Fortaleza - CE, com área privativa de 126,65m² e fração ideal no terreno de 0,0625%.

Obs.1: Para fins de cálculo, foi adotada a área privativa conforme Matrícula nº 11.733 da 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza-CE.

Obs 2: Recomenda-se apresentação da matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Este trabalho não contempla estudos de âmbito estrutural e fundações, como também não foram examinados equipamentos e instalações existentes no imóvel em estudo;
- A pesquisa de mercado utilizada neste Laudo de Avaliação foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O Laudo de Avaliação parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos Imóveis, o que pode alterar significativamente o valor dos imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas;
- Para fins de cálculo, foi adotada a área privativa conforme Matrícula nº 11.733 da 5º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza-CE;
- Recomenda-se apresentação de matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Fortaleza é um município brasileiro, capital do estado do Ceará, região nordeste do país. Possui 312,353 km² de área territorial e 2 428 678 habitantes segundo o Censo Demográfico de 2022.

A principal fonte econômica do município está centrada no setor terciário, com seus diversificados segmentos de comércio e prestação de serviços. Em seguida, destaca-se o setor secundário, com os complexos industriais.

A região possui infraestrutura completa com energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

O imóvel não foi vistoriado internamente. Para fins de situação paradigma, foi adotado padrão construtivo simples e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

De acordo com a pesquisa de mercado pudemos constatar que os imóveis semelhantes ao objeto de avaliação são ofertados no patamar de R\$ 1.800,00/m² de área privativa, que pode variar conforme sua área privativa, estado de conservação, padrão construtivo, entre outros.

De acordo com os profissionais consultados, atualmente o mercado local possui média quantidade de ofertas e baixa demanda. Desta forma, atribui-se ao imóvel ora avaliado baixa liquidez (48 meses).

8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado para **venda** do imóvel.

Os métodos avaliatórios utilizados neste Laudo de Avaliação são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis comerciais na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Fatores relativos a **localização** (ex. **transposição**) foram aplicados sobre a **parcela de terreno**, já fatores relativos as **edificações** foram aplicados sobre a **parcela da construção** (ex. **padrão construtivo**). Alguns fatores foram aplicados sobre **ambas as parcelas** (terreno e construção), como por exemplo, o **fator oferta** e **fator área**.

Para a homogeneização dos valores unitários do imóvel utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,90. Vale ressaltar que o Fator Oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos

pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo.

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização

Fórmula:

$$Fator.Localização = \frac{Índice.Fiscal.do.imóvel.avaliando}{Índice.Fiscal.do.elemnto.pesquisado}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular, etc.).

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \quad \text{— Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \quad \text{— Diferença superior a 30\%}$$

Fator Obsolescência das Edificações (Idade e Conservação):

Para levar em consideração a depreciação dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos através da Tabela de Ross-Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo. Ao final o coeficiente de depreciação (Kd) é ajustado para o Foc (fator de obsolescência e conservação) que leva em consideração a vida útil da benfeitoria.

Fator Padrão Construtivo:

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos utilizados às características físicas do imóvel em estudo. Leva em consideração a proporção dos índices obtidos através do estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.**

O referido estudo leva em consideração a classificação as benfeitorias em diversas classes e grupos em função do parâmetro **R8N**, fornecido e atualizado mensalmente pelo Sinduscon.

Planilha de Elementos Pesquisados (resumo)

Nº do item	Endereço	Empreendimento	Contato (Informações Comerciais)	Preço Venda (R\$)	Área útil (m²)	Fator oferta	Valor unitário descontado fator oferta e vagas (R\$/m²)	Padrão Construtivo e Estado de Conservação						Nº de vagas	Andar	Terreno	Data	Link
								Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc			Nota de Localização		
1	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.751, Praia do Futuro, Fortaleza - CE.	Edifício Paulino Rocha	Proprietária - Sra. Gerli (92) 981218346	360.000,00	160,00	0,80	1.800,00	Apartamento Padrão Simples c/elev. (+)	4,354	25	60	c	0,750	1	5	8,00	junho-24	https://ce.mgimoveis.com.br/edificio1paulino1rocha1praia1do1uturo131qts1sendo111suite1venda1ce1fortaleza-296864407#google_vignette
2	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.683, Praia do Futuro, Fortaleza - CE.	Edifício Capri	Imobiliária Confiança - Sra. Paula (85) 8532-7763	260.000,00	100,00	0,80	2.080,00	Apartamento Padrão Simples c/elev.	3,958	25	60	c	0,750	1	3	8,00	junho-24	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-praia-do-futuro-bairros-fortaleza-com-garagem-100m2-venda-RS260000-id-2647666268/
3	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 3.234 - Praia do Futuro, Fortaleza - CE	Edifício Pintor Antônio Bandeira	Corretor - Sr. Fabio Gondim (85) 98766-5455	185.000,00	67,00	0,80	2.208,96	Apartamento Padrão Simples c/elev.	3,958	20	60	c	0,807	2	2	8,00	junho-24	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-praia-do-futuro-bairros-fortaleza-com-garagem-67m2-venda-RS185000-id-2719564370/
4	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 2.315 - Praia do Futuro, Fortaleza - CE	Edifício Santorini	ATL Imobiliária - Sr. Leon (85) 9914-8608	350.000,00	147,00	0,80	1.904,76	Apartamento Padrão Simples c/elev.	3,958	20	60	c	0,807	2	2	8,00	junho-24	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-praia-do-futuro-bairros-fortaleza-com-garagem-147m2-venda-RS350000-id-2631839557/
5	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 3.050 - Praia do Futuro, Fortaleza - CE	Edifício Ilha de Marajó	Remax Beira Mar - Sr. Mateus (85) 8200-2025	175.000,00	90,00	0,80	1.555,56	Apartamento Padrão Simples c/elev.	3,958	20	60	d	0,772	1	1	8,00	junho-24	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-ce-fortaleza-vicente-pinzon-RS175000/id-19560025/#listPic&Maps
Av	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.751, Ap. 702, Edifício Paulino Rocha Praia do Futuro, Fortaleza -	Edifício Paulino Rocha	-	-	126,65	-	-	Apartamento Padrão Simples c/elev.	3,958	25	60	d	0,718	0	7	8,00	-	

Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo)

Nº do item	Endereço	Preço Venda (R\$)	Área útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta e vagas (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.751, Praia do Futuro, Fortaleza - CE.	360.000,00	160,00	1.800,00	80%	0,9581	0,9090	1,0602	1,0096	1,0000	20%	1,0000	-65,75	1.734,25	0,96	1.734,25
2	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.683, Praia do Futuro, Fortaleza - CE.	260.000,00	100,00	2.080,00	80%	0,9581	1,0000	0,9426	1,0243	1,0000	20%	1,0000	-138,53	1.941,47	0,93	1.941,47
3	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 3.234 - Praia do Futuro, Fortaleza - CE	185.000,00	67,00	2.208,96	80%	0,8906	1,0000	0,9235	1,0343	1,0000	20%	1,0000	-286,61	1.922,35	0,87	1.922,35
4	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 2.315 - Praia do Futuro, Fortaleza - CE	350.000,00	147,00	1.904,76	80%	0,8906	1,0000	1,0380	1,0343	1,0000	20%	1,0000	-29,12	1.875,64	0,98	1.875,64
5	Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 3.050 - Praia do Futuro, Fortaleza - CE	175.000,00	90,00	1.555,56	80%	0,9305	1,0000	0,9181	1,0550	1,0000	20%	1,0000	-128,22	1.427,34	0,92	1.427,34
Média														1.780,21	-	1.780,21

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para compra/venda adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

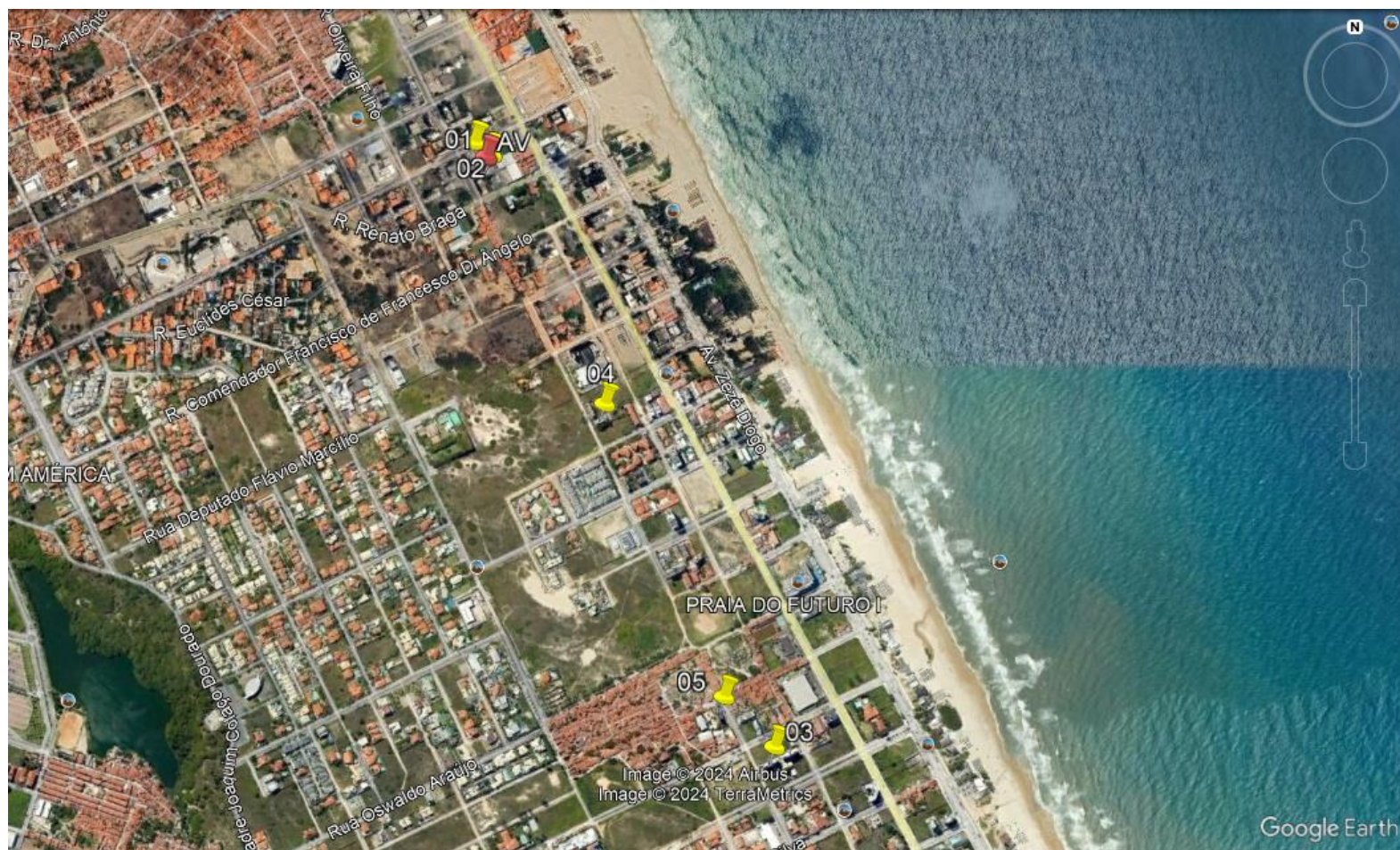
R\$ 1.780,21/m² (área privativa) x 126,65 m² (área privativa)

= R\$ 225.463,43

Arredondamento:
R\$ 225.000,00

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	1.780,21
Desvio Padrão	213,28
Saneamento 30%	2.314,27
Saneamento -30%	1.246,15
Coefficiente de variação Inicial	13,25%
Coefficiente de variação Final	11,98%

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel em estudo:



Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **10,50%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **48 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 113.000,00**.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez				
Dados de Entrada				
Receitas		Incidência		Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	225.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		48	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	
Despesas		Incidência		Observação:
Condomínio	R\$	300,00	R\$/mês	Estimativa conforme pesquisa de mercado.
IPTU	R\$	1.125,00	Por ano	IPTU - Estimada em 0,50% do valor do imóvel.
Reavaliação	R\$	2.500,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros	R\$	-	Mês de venda + 1	Não se aplica nesse caso (pode ser considerado caso o banco queira assumir tais custos) - Seria pago um mês após a comercialização
Contas de Consumo (água/Luz/etc.)	R\$	300,00	Mensal	Estimado em R\$ 300,00 por mês.
Manutenção	R\$	350,00	Mensal	Estimado em R\$ 350,00 por mês.
Taxas utilizadas		Incidência		Observação:
Taxa Mínima de Atratividade -				
- Taxa de desconto do valor presente	10,50%	ao ano		100% Taxa Selic
Taxa de desconto do valor presente	0,84%	ao mês		
Dados de Saída - Resultados				
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 48 meses		R\$ 112.842,75		
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 48 meses (ARREDONDAMENTO)		R\$ 113.000,00		

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita	Despesas							Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
			Venda do Imóvel	Condomínio	IPTU	Reavaliação	Vigilância	Contas de Consumo	Manutenção	Total		
1	1	1		R\$ 300,00	R\$ 1.125,00	R\$ 2.500,00	R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 4.275,00	-R\$4.275,00	-R\$4.275,00
	2	2		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$4.925,00
	3	3		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$5.575,00
	4	4		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$6.225,00
	5	5		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$6.875,00
	6	6		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$7.525,00
	7	7		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$8.175,00
	8	8		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$8.825,00
	9	9		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$9.475,00
	10	10		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$10.125,00
	11	11		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$10.775,00
	12	12		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$11.425,00
2	1	13		R\$ 300,00	R\$ 1.125,00	R\$ 2.500,00	R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 4.275,00	-R\$4.275,00	-R\$15.700,00
	2	14		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$16.350,00
	3	15		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$17.000,00
	4	16		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$17.650,00
	5	17		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$18.300,00
	6	18		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$18.950,00
	7	19		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$19.600,00
	8	20		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$20.250,00
	9	21		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$20.900,00
	10	22		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$21.550,00
	11	23		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$22.200,00
	12	24		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$22.850,00
3	1	25		R\$ 300,00	R\$ 1.125,00	R\$ 2.500,00	R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 4.275,00	-R\$4.275,00	-R\$27.125,00
	2	26		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$27.775,00
	3	27		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$28.425,00
	4	28		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$29.075,00
	5	29		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$29.725,00
	6	30		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$30.375,00
	7	31		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$31.025,00
	8	32		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$31.675,00
	9	33		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$32.325,00
	10	34		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$32.975,00
	11	35		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$33.625,00
	12	36		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$34.275,00
4	1	37		R\$ 300,00	R\$ 1.125,00	R\$ 2.500,00	R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 4.275,00	-R\$4.275,00	-R\$38.550,00
	2	38		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$39.200,00
	3	39		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$39.850,00
	4	40		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$40.500,00
	5	41		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$41.150,00
	6	42		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$41.800,00
	7	43		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$42.450,00
	8	44		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$43.100,00
	9	45		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$43.750,00
	10	46		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$44.400,00
	11	47		R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	-R\$650,00	-R\$45.050,00
	12	48	R\$ 225.000,00	R\$ 300,00			R\$ -	R\$ 300,00	R\$ 350,00	-R\$ 650,00	R\$224.350,00	R\$179.300,00

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para determinarmos o valor de mercado para compra/venda do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653-2/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	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 cada fator e 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				
Total de Pontos = 08				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	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 adotado: II			

Tabela – Grau de precisão

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

Cálculo da Amplitude do Intervalo de Confiança para a presente avaliação:

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	213,28
$(1/2) \wedge y$	2,24
e	146,22
Amplitude do intervalo de confiança	16,43%

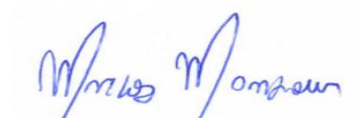
11. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de 03 de julho de 2024:

Valor de Mercado para Venda:
R\$ 225.000,00

Valor de Liquidação Forçada:
R\$ 113.000,00

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – IMÓVEL AVALIANDO



Vista da via



Vista da via



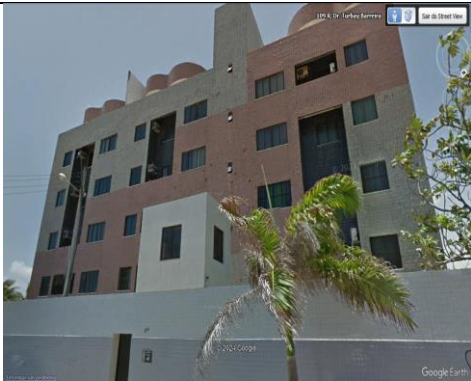
Fachada



Identificação do Condomínio

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

	
Elemento 1	Elemento 2
	
Elemento 3	Elemento 4
	
Elemento 5	

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 00104B41-D71B-4122-9775-E26D9EF35DAF

CNM: 015735.2.0011733-80

Registro de Imóveis da 5ª Zona

COMARCA DE FORTALEZA – CEARÁ
Av. Monsenhor Tabosa, 1101 Fone (85) 3219 5050

Monique Gurgel de Souza Coelho
OFICIALA REGISTRADORA

MATRÍCULA

REGISTRO GERAL

11733

Data 08/05/2008

Ficha 1

Rubrica

IMÓVEL - O apartamento nº 702 do EDIFÍCIO PAULINO ROCHA, situado nesta Capital, na Av. Pintor Antonio Bandeira, nº 1751, Bairro Praia do Futuro, com uma área construída de 126,65m² e fração ideal de 0,0625% do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelo lote 13 da quadra 69, tipo especial, do Loteamento Praia Antonio Diogo, medindo 20,00m de frente por 60,00m de fundos, perfazendo uma área de 1.200,00m², limitando-se: ao Oeste (frente), com a Av. Pintor Antonio Bandeira; ao leste (fundos), com o lote 03, de propriedade da Companhia Imobiliária Antonio Diogo, em liquidação; ao norte (lado direito), com os lotes 08, 14, 07 e parte do lote 06, de propriedade da Companhia Imobiliária Antonio Diogo, em liquidação; ao sul (lado esquerdo), com os lotes 09, 10, 11 e 12, de propriedade da Companhia Imobiliária Antonio Diogo, em liquidação. Inscrição na PMF nº 397.254-2.

PROPRIETÁRIA - NADIR MARTINS FILGUEIRAS, brasileira, casada, professora, identidade nº 7012003799-SSP-RS, CPF/MF nº 254.741.890-87, residente e domiciliada nesta Capital, na Av. Pintor Antonio Bandeira, nº 1751, aptº 702.

REGISTRO ANTERIOR - R.01 da matrícula 34.940 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital.

AV.01/11733 - Conforme documentos apresentados e arquivados neste Cartório, procede-se a esta averbação para ficar consignado que a proprietária Nadir Martins Filgueiras é casada sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com WANDERILLO DE ALBUQUERQUE FILGUEIRAS, brasileiro, comerciante, identidade nº 93002285223-SSP-CE, CPF/MF nº 011.934.220-00, casamento este realizado em 10/11/1951. Fortaleza, 08 de maio de 2008. (Conforme Art. 1246 C.C.)
Eu, _____, conferi.
Subscrevo, Monique Gurgel de Souza Coelho, oficial/substituto.

R.02/11733 - COMPRA E VENDA - Pelo contrato particular de venda e compra de imóvel com financiamento, pacto adjecto de sua alienação fiduciária e outras avenças, datado de 26 de dezembro de 2007, prenotado em 07/05/2008, sob nº 28.970, assinado pelas partes contratantes em 03 (três) vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório, os proprietários NADIR MARTINS FILGUEIRAS e seu marido WANDERILLO DE ALBUQUERQUE FILGUEIRAS, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a MARCO AURÉLIO REBOUÇAS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, identidade nº 8903002002928-SSP-CE, CPF/MF nº 398.346.033-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Carlos Barbosa, nº 55, aptº 302, pelo valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), composto das seguintes parcelas: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) de poupança já recebida e R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) com recursos do financiamento concedido pelo Banco ABN AMRO REAL S/A. Fortaleza, 08 de maio de 2008. (Conforme Art. 1246 C.C.)
Eu, _____, conferi.
Subscrevo, Monique Gurgel de Souza Coelho, oficial/substituto.

R.03/11733 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo contrato referido no R.02, o adquirente, MARCO AURÉLIO REBOUÇAS DE OLIVEIRA, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, ao BANCO ABN AMRO



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 00104B41-D71B-4122-9775-E26D9EF35DAF

CNM: 015735.2.0011733-80

Registro de Imóveis da 5ª Zona	Matrícula	Ficha
COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	11733	1

REAL S/A, com sede na Av. Paulista, nº 1374, 3º andar, São Paulo-SP, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, para garantia do pagamento de uma dívida decorrente do financiamento no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não. O referido financiamento será pago pelo devedor em 240 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, as quais, vencidas e não pagas, cada uma terá um prazo de carência de 90 dias, vencendo-se a primeira no dia 26 de janeiro de 2008, no valor de R\$ 473,95 (quatrocentos e setenta e três reais e noventa e cinco centavos), e as demais prestações vencerão em igual dia dos meses subseqüentes, com taxa de juros mensal de 0,7207%; anual nominal de 8,6488% e anual efetiva de 9%, constando do título multa e outras condições. Fortaleza, 08 de maio de 2008. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, Montique Gurgel de Souza Coelho, conferi. Subcrevo, Montique Gurgel de Souza Coelho, oficial/substituto.

AV.04/11733 - INCORPORAÇÃO - Conforme requerimento da parte interessada, datado de 23 de janeiro de 2018, prenotado em 16/07/2018, sob o nº 70.178, e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30/04/2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, sob o nº 550.768/12-9, apresentados e arquivados neste Cartório, procede-se a esta averbação para ficar consignado que o credor fiduciário constante do R.03, Banco ABN AMRO Real S/A, já qualificado, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpica, São Paulo-SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42. Fortaleza, 30 de Julho de 2018. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, Montique Gurgel de Souza Coelho, conferi. Eu, Montique Gurgel de Souza Coelho, assinei. VILANTE MARCONI DE SOUZA COELHO - SUBST. MONTIQUE GURGEL DE SOUZA COELHO - TITULAR

AV.05/11733 - DILIGÊNCIA DE INTIMAÇÃO - Conforme Registros nºs 00595486 e 00595487 do Cartório Pergentino Maia - 3º Ofício de Notas e 1º RTD/RPJ desta Capital, apresentados e arquivados nesta Serventia, prenotados em 10/10/2018, sob nº 71.369, procede-se a esta averbação, de acordo com o que determina o artigo 822G do provimento 08/2014-CGJ-CE, para ficar consignado que foi realizada em 23/11/2018, a intimação de Marco Aurélio Rebouças de Oliveira, para fins de cumprimento das obrigações contratuais decorrentes da alienação fiduciária de que trata o R.03 desta matrícula, relativas aos encargos vencidos e não pagos referentes às parcelas 86 a 128, nos termos dos §§ 1º e 3º do art. 26 da Lei 9.514/97, tendo sido atestado no referido registro que o devedor se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível. Fortaleza, 28 de Janeiro de 2019. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, Manuel Cândido Filho, conferi. Eu, Manuel Cândido Filho, assinei. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST. VILANTE MARCONI DE SOUZA COELHO - SUBST.

AV.06/11733 - NOTIFICAÇÃO POR EDITAL - Conforme requerimento do credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 08 de fevereiro de 2019, prenotado em 18/02/2019, sob o nº 72.824, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignado que, tendo em vista que o devedor fiduciante não foi localizado, estando em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Av.05 desta matrícula, foi promovida a sua notificação por edital em datas de 13/03/2019, 14/03/2019 e 15/03/2019, no Jornal O Povo, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei 9.514/97. Fortaleza, 03 de Maio de 2019. (Conforme Art. 1246 C.C.) // Eu, Manuel Cândido Filho, conferi. Eu, Manuel Cândido Filho, assinei. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST. VILANTE MARCONI DE SOUZA COELHO - SUBST.

Continua na Ficha Nº: 02



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 00104B41-D71B-4122-9775-E26D9EF35DAF

CNM: 015735.2.0011733-80

Registro de Imóveis da 5ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Continuação da Matrícula 11733	Ficha 02
--	-----------------------------------	-------------

AV.07/11733 - PUBLICIDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para ficar consignado que o Edifício Paulino Rocha, do qual o imóvel objeto desta matrícula é parte integrante, foi submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, conforme convenção registrada sob nº 2.225 do Livro 3-Registro Auxiliar, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital. Fortaleza, 12 de Agosto de 2019. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, Natália B. Chagas, conferi.

Eu, Valente Marcondes, assinei.

NATÁLIA BENTO CHAGAS - SUBST.

VALENTE MARCONDES - SUBST.

R.08/11733 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento datado de 13 de maio de 2019, prenotado em 20/05/2019, sob nº 73.832, procede-se a este registro para ficar consignada a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, alterado pela Lei nº 10.931/2004, tendo em vista que decorreu o prazo legal para pagamento do débito referido na Av.05 e Av.06, sem que o mesmo tenha sido purgado. Fortaleza, 12 de Agosto de 2019. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, Natália B. Chagas, conferi.

Eu, Valente Marcondes, assinei.

NATÁLIA BENTO CHAGAS - SUBST.

VALENTE MARCONDES - SUBST.

AV.09/11733 - APRESENTAÇÃO DA DTI - Relativamente à consolidação de propriedade de que trata o R.08 desta matrícula, foi apresentado e arquivado neste Cartório o relatório de consulta da DTI nº 5986/2019, no valor de R\$ 4.438,76 (quatro mil, quatrocentos e trinta e oito reais e setenta e seis centavos), pago em 08/05/2019. Fortaleza, 12 de Agosto de 2019. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, Natália B. Chagas, conferi.

Eu, Valente Marcondes, assinei.

NATÁLIA BENTO CHAGAS - SUBST.

VALENTE MARCONDES - SUBST.

Continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>
Informe o código: 00104B41-D71B-4122-9775-E26D9EF35DAF

Registro de Imóveis da 5ª zona FORTALEZA - CEARA	continuação da matrícula 11.733	Ficha 3
---	------------------------------------	------------

CERTIDÃO

Solicitação 263.320

Eu, Clara Maria da Silva Lima Farias, dei busca em 30/10/2023 às 09:29hs nos expedientes judiciais oriundos do Poder Judiciário e Títulos Envolvidos. **Certifico**, que os lançamentos acima são os únicos atos constantes na matrícula **11.733**, a que esta certidão se refere. **Certifico**, ainda que referente ao imóvel objeto desta matrícula, se encontra arquivado neste cartório, sob os nºs **01/8670, 01/8393**, dois mandados diversos, ambos oriundos da 28ª Vara Cível, decorrentes do processo nº 01440995720198060001, que se encontram pendentes de providencias para os seus assentamentos.

ASSINADO DIGITALMENTE.

Titular/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a)

5º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza-Ce.

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS (ART. 1.135, CAPUT, DO PROV. 04/2023 DA CGJ DO TJ/CE), EXCETO PARA FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CUJA VALIDADE É DE 90 DIAS. (ART. 1.502, § 4º, PROV. 04/2023 DA CGJ DO TJ/CE). Para consulta dos selos no site <https://selodigital.tjce.jus.br/portal> nos termos do Art. 7º, parágrafo 2º da Resolução do Órgão Especial de nº 06/2019 do TJ/CE o usuário deverá aguardar 02 (dois) dias úteis da data da certidão.

- () Monique Gurgel de Souza Coelho - Oficiala Titular; () Vicente Marconi de Souza Coelho – Substituto; () Manuel Cândido Filho - Substituto;
() Thiago Alexandre Cavalcante Pinto; () Thiago Sales Rocha Sucupira – Substituto;
() Ana Cristina Pegado de Araújo - Escrevente Autorizada; () Marcus Venicius Alencar de Medeiros - Escrevente Autorizado.

**ESTA CERTIDÃO NÃO É VÁLIDA PARA FINS DE USUCAPIÃO.
VÁLIDA SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE.**

Fortaleza (CE), 30 de outubro de 2023



CUSTAS DE EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do atendimento	20231030000015
Total Emolumentos:	R\$ 34,73
Total Fermoju:	R\$ 1,71
Total Selo:	R\$ 9,54
Total ISS:	R\$ 0,00
Total FAADEP:	R\$ 1,73
Total FRMMP:	R\$ 1,73
Valor Total:	R\$ 49,44

Detalhamento da cobrança/Listagem dos
códigos da tabela de emolumentos envolvidos
Códigos: 7019 e 7020