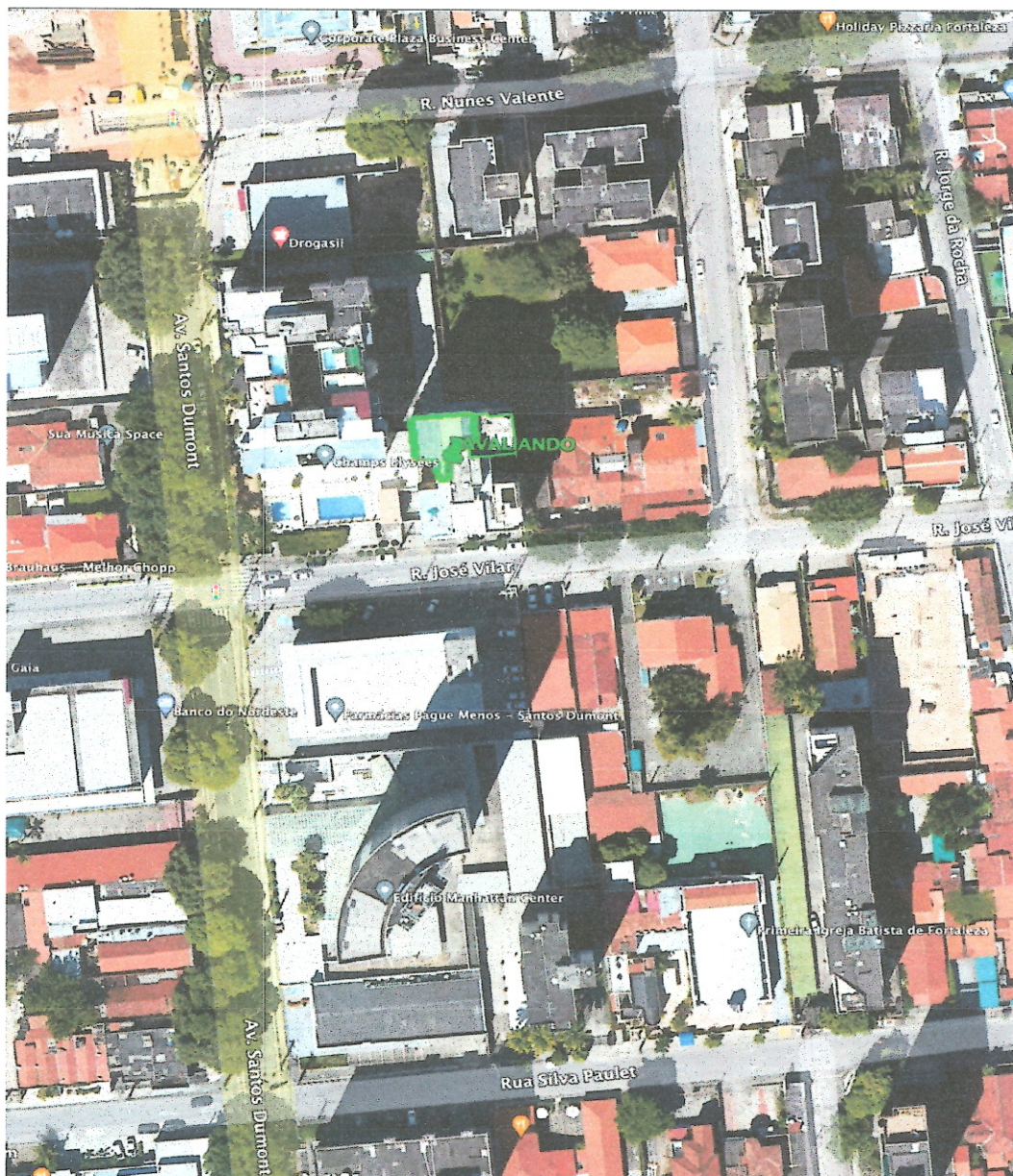


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

2ª. VARA DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS E FALÊNCIAS DA COMARCA DE FORTALEZA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**APART. Nº. 1.102 BLOCO C – TIPO H - COND. CHAMP'S ELYSÉES
RUA JOSÉ VILAR Nº. 1187, BAIRRO ALDEOTA, FORTALEZA/CE**

PROCESSO: Nº. 0325318-67.2000.8.06.0001

**CLASSE: FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADE EMPRESARIAIS,
MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

REQUERENTE: FRANCO CONFECÇÕES LTDA

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

2ª. VARA DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS E FALÊNCIAS DA COMARCA DE FORTALEZA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DR. JUIZ DE DIREITO

MÁXIMO HENRIQUE FORTINHO DE MIRANDA SÁ JR - Engenheiro

Civil, Oficial do Juízo, nomeado nos Autos do processo em epígrafe,

tendo procedido aos estudos, diligências e pesquisas necessárias

para o cumprimento do dever, vem mui respeitosamente apresentar

a **V. Excelência** as conclusões respaldadas pelo Laudo a seguir:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FEVEREIRO, 2022

SUMÁRIO

1.0 APRESENTAÇÃO	fl. 05
1.1 IDENTIFICAÇÃO;	
1.2 ASPECTOS GERAIS DO BEM AVALIANDO:	
1.2.1 APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL;	
1.2.2 HISTÓRICO.	
2.0 VISTORIA	fl. 06
2.1 CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE INFLUÊNCIA – DADOS ESTADUAIS;	
2.2 CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE INFLUÊNCIA – FORTALEZA;	
2.3 DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO;	
2.4 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:	
2.4.1 LOCALIZAÇÃO;	
2.4.2 VISTORIA – IMÓVEL;	
2.4.3 LIMITES DO IMÓVEL (CONDOMÍNIO/BLOCO C);	
2.4.4 ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL.	
3.0 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	fl. 10
3.1 OBJETO AVALIANDO:	
3.2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO;	
3.3 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO;	
3.4 PERÍODO DE VISTORIA E PESQUISA;	
3.5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES;	
3.6 ANÁLISE DA REGIÃO DE INFLUÊNCIA - MICROLOCALIZAÇÃO;	
3.7 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:	
3.7.1 METODOLOGIA – APARTAMENTO.	
3.8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.	
4.0 CONCLUSÃO	fl. 16
4.1 TABELA RESUMO – VALORES;	
4.2 CONCLUSÃO.	
5.0 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	fl. 17
6.0 ANEXOS	fl. 19

1.0 APRESENTAÇÃO

1.1 IDENTIFICAÇÃO:

PROPRIETÁRIO: **FRANCO CONFECÇÕES LTDA**
End. CNPJ: 07.186.273/0001-11
Fortaleza/CE

SÍNDICA DA MASSA FALIDA : **LARA VASCONCELOS BARROSO**
Av. Dom Luís, N° 300, sala 816, Meireles, CEP: 60.160-230,
Fortaleza-CE.

1.2 ASPECTOS GERAIS DO BEM AVALIANDO:

1.2.1 APRESENTAÇÃO:

O bem avaliando de propriedade da Empresa FRANCO CONFECÇÕES LTDA pertencente ao Condomínio Champ's Elysées se localiza na Rua José Vilar nº 1187, Bairro Aldeota, Fortaleza/Ce. Refere-se a um Apartamento/cobertura N° 1.102, no Bloco C – Tipo H, conforme Matrícula N° 28.727.



foto 1 – frente do condomínio

1.2.2 HISTÓRICO:

A massa falida da empresa FRANCO CONFECÇÕES LTDA, no momento da decretação de sua falência, sendo formada pelo acervo do ativo e passivo de bens e interesses do falido, passaram a ser administrados e representados pela Administradora Judicial Dra. Lara Vasconcelos Barroso, para pagamento dos credores conforme ordem de preferência estabelecida pela legislação vigente.

A blue ink signature, likely of the judicial administrator, is written over the text of the historical section.

2.0 VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE INFLUÊNCIA – DADOS ESTADUAIS:

Capital						Fortaleza
População estimada 2014						8.842.791
População 2010						8.452.381
Área (km ²)						148.886,308
Densidade demográfica (hab/km ²)						56,76
Rendimento nominal mensal domiciliar per capita da população residente 2014 (Reais) ⁽¹⁾						616
Número de Municípios						184

- Cidades mais importantes: *Fortaleza, Caucaia, Juazeiro do Norte, Maracanaú, Sobral, Crato, Maranguape, Itapipoca, Iguatu e Canindé.*
- Atividades Econômicas predominantes: *Agricultura, Pecuária, Comércio, Turismo, Indústria, Prestação de Serviços e outros.*
- Educação: *Estabelecimentos de ensino superior - 47 unidades (99.597 Alunos matriculados); Estabelecimentos de Ensino Médio - 793 unid. (404.240 alunos matriculados); Estabelecimentos de Ensino Fundamental - 8.773 unidades (1.624.943 Alunos matriculados) Estabelecimentos de ensino Pré-escolar - 7.668 unidades (261.030 Alunos)*
- Saúde: *304 und Hospitais - 204 und Maternidades - 1.151 Postos de Saúde.*

HIDROGRAFIA - o território cearense é dividido em doze bacias hidrográficas, levando em consideração a divisão da grande bacia do rio Jaguaribe em Alto, Médio e Baixo Jaguaribe. Ela compreende mais de 50% do estado com seus 633 km de extensão. Seus dois maiores reservatórios de água do Ceará são barragens que represam o Jaguaribe, o Açude Orós e Açude Castanhão, com as respectivas capacidades de armazenamento de 2,1 e 6,7 bilhões de metros cúbicos de água. As outras bacias cearenses são a do rio Acaraú, com um dos maiores reservatórios do estado; do rio Banabuiú; do rio Coreaú; do rio Curu, dentre outras. **ECONOMIA** - é atualmente o décimo terceiro estado mais rico do país e o terceiro mais rico do Nordeste. A capital, Fortaleza, é o município com o maior PIB do Nordeste, e o nono maior do país. O Ceará apresentava, em 2010, a melhor qualidade de vida do Norte-Nordeste, segundo a FIRJAN, além do segundo melhor Índice de Desenvolvimento Humano da região. **TURISMO** - a sua capital abriga um dos maiores parques aquáticos da América Latina, o Beach Park, na praia do Porto das Dunas, que recebe cerca de 1,3 milhão de visitantes por ano. **DADOS ECONÔMICOS** - Desde 2004 a economia cearense vem crescendo, moderada, mas sustentadamente, entre 3,5% e 5% ao ano. Em 2007 o crescimento foi de 4,4%, e em 2008 de 6,5%, sendo o primeiro inferior à média brasileira para aquele ano e o segundo bastante superior, principalmente devido à forte recuperação da agropecuária cearense (24,59%) aliada à manutenção em níveis altos do crescimento da indústria (5,51%) e do setor de serviços (5,21%). Em 2010 também foi registrado o recorde de participação da economia cearense na economia nacional. Tal participação que era de 1,89% em 2007, subiu para 2,04% em 2010. Já no ano seguinte, o Produto Interno Bruto - PIB, cearense chegou ao montante de 84 bilhões, segundo o IPECE. (Fonte: www.ibge.gov.br/estados)

2.2 CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE INFLUÊNCIA – FORTALEZA



Fortaleza, pertence à mesorregião Metropolitana de Fortaleza e à microrregião de Fortaleza. A cidade desenvolveu-se às margens do riacho Pajeú, no nordeste do país, a 2 285 Km de Brasília. Sua toponímia é uma alusão ao Forte Schoonenborch, construído pelos holandeses durante sua segunda permanência no local entre 1649 e 1654. O lema da cidade (presente em seu brasão) é a palavra em latim "Fortitudine", que em português significa: "força, valor, coragem".

Características geográficas

Área	313,140 km ² (BR: 3336 ^o)
População	2 500 194 hab. (CE: 1 ^o) – IBGE/2012
Densidade	7 984,27 hab./km ²
Altitude	21 m
Clima / Fuso Horário	Tropical / UTC- 3

Indicadores econômicos

IDH	0,786 (CE: 1 ^o) – médio PNUD/2000
PIB	R\$ 37 106 309 mil (BR: 9 ^o) – IBGE/2010
PIB per capita	R\$ 15 161,47 IBGE/2010

Fortaleza possui 34 km de praias, a uma altitude média de 21 metros. Município de 313,8 km², 2.500.194 habitantes e considerada a capital de maior densidade demográfica do país, com 7.815,7 hab/km². Possui o 9^o maior PIB municipal da nação e o maior do Nordeste, com 37,1 bilhões de reais (segundos os dados mais recentes de 2010), é um importante centro industrial e comercial do Brasil, com o sétimo^[14] maior poder de compra do país. A BR-116, a mais importante do país, começa em Fortaleza. Batizada de *Loira desposada do Sol*, pelos versos do poeta Paula Ney, a cidade é a terra natal dos escritores José de Alencar e Rachel de Queiroz, do humorista Chico Anysio e do ex-presidente Castello Branco. Dentre as capitais do Nordeste, Fortaleza possuía o segundo maior PIB, sendo superado apenas por Salvador. Estimava-se que em 2011, Fortaleza teria o maior PIB do Nordeste, de acordo com o aumento nominal que vem ocorrendo nos últimos anos ser maior do que o de Salvador. Porém, isso aconteceu em 2010, quando a capital cearense cresceu mais de 5 bilhões, alcançando o PIB de 37.1 bilhões, superando as expectativas.

2.3 DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

REGIÃO DE INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

Fortaleza ainda é uma cidade com boas opções de terrenos. Felizmente, a quebra da euforia imobiliária com o evento da Copa intimidou os preços dos terrenos que voltaram aos patamares reais de negociação, propiciando a regulação pela **lei da oferta e procura**, favorecendo a realização de empreendimentos por todas as regiões da cidade. Fortaleza não vai conseguir se blindar do cenário nacional pandêmico e econômico atual que continua sendo de incertezas na macroeconomia.

Quanto a demanda do mercado imobiliário, observa-se movimentação aquém dos anos anteriores. Ela está atrelada as incertezas da economia que condicionam projeções instáveis para 2022 e apontam cautela em todos os segmentos imobiliários por conta, também, dos juros e financiamento mais rigorosos que as instituições financeiras estão oferecendo no mercado atual.

2.4 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

2.4.1 LOCALIZAÇÃO :

O bem avaliando faz parte do Condomínio Champ's Elysées localizado na Rua José Vilar nº 1187, Bairro Aldeota, Fortaleza/Ce. Refere-se a um Apartamento/cobertura Nº 1.102, no Bloco C – Tipo H, com área construída de 224,60m² conforme memorial descritivo da Matrícula Nº 28.727 (Data: 9.jul.1982).

2.4.2 VISTORIA – IMÓVEL:

- DOCUMENTAÇÃO: Cartório de Reg. Imóveis da 1ª. Zona de Fortaleza
- MATRÍCULA/REG. Nº 28.727 (Data: 9.jul.1982).
- ÁREA CONSTRUÍDA: 224,60m²
- ÁREA EQUIVALENTE CONSTRUÍDA: 192,30m²
- FORMATO/TIPO: Apartamento - cobertura
- TIPO/APART: Cobertura plana
- CADASTRO: Prefeitura Municipal de Fortaleza
- REDE ELÉTRICA PÚBLICA (MT): Existente
- R. TELEFÔNICA/INTERNET: Existente
- ÁGUA E ESGOTO: Existente
- ACESSO (VIA): Av. Aguanambi
- EST DE CONSERVAÇÃO: Idade real – 40 anos
Idade aparente 30 anos
Reparos simples e importantes

A vistoria constatou a necessidade de reparos simples e importantes na unidade, consubstanciado pelo baixo estado de conservação, inclusive com infiltrações para outras unidades condominiais do Condomínio.

Descrição da unid. nº 1.102, no bloco c – tipo h:

ELYSÉES, com 224,60m2 de área de construção, dividido internamente em sala, 02 quartos, 01 suite, 01 banheiro social, dependências completas de empregados, cozinha, piscina, sauna, área de serviço e varanda, 02 vagas para estacionamento de veículo, com a respectiva fração ideal de 1,373% do terreno em que se acha encravado, o qual mede e limita em sua totalidade 67m10 ao norte, com frente para a Av. Santos Dumont, ao sul, fundos, com / uma linha quebrada com 03 segmentos, medindo o 1º segmento 33,00m de oes

2.4.3 LIMITES DO IMÓVEL (CONDOMÍNIO/BLOCO C):

OESTE (frente)	Rua José Vilar
LESTE	-----
NORTE	-----
SUL	-----

2.4.4 ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL :

Local de completa infraestrutura, em região de boa concentração comercial e residencial. Pavimentação asfáltica em bom estado de conservação.

3.0 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - PROCEDIMENTOS

□ INTRODUÇÃO:

A evolução histórica da avaliação no Brasil, desde os primeiros trabalhos realizados há mais de cem anos, demonstra a solidez de seu crescimento e a sua amplitude, uma vez estar sustentada em conhecimentos gerais não só de engenharia, mas mesclando conhecimentos de outras áreas, tais como economia e estatística, objetivando determinar o valor de bens móveis e imóveis, elaborar estudos e realizar análises e projeções de comportamento mercadológico. A inferência estatística, como ferramenta para avaliação de imóveis, foi um marco divisor nos estudos da engenharia de avaliação no Brasil que, até aquele momento, consagrava a estatística descritiva e o subjetivismo da homogeneização de fatores, diante das características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis.

Hoje, as normas de avaliação da ABNT, sintetizadas em uma única norma para Avaliação de Bens, é formada por uma parte principal, contendo conceitos, métodos e definições comuns a todos os bens e, nos apêndices, a parte específica para cada tipo do bem a avaliar. A NBR 14.653/2001 – Parte I, apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional e é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações. A parte 2 da NBR 14.653/2004, trouxe novos conceitos e ferramentas de análise de dados - “tratamento por fatores” e da “inferência estatística”, além das redes neurais, regressão espacial e análise de envoltória de dados, dentre outras. Esta parte da norma, portanto, visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos. Todos os trabalhos regulamentados, através das Novas Técnicas editadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), exigem um grau de fundamentação e precisão dos resultados, buscando dar transparência às conclusões obtidas, além de serem objeto de registro juntos aos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia - CREA, através da ART (Anot. Responsabilidade Técnica), e respeito a todas as outras normas legais já existentes, como, por exemplo, o Código de Defesa do Consumidor – CDC.

3.1 OBJETO AVALIANDO:

Condomínio Champ's Elysées na Rua José Vilar nº. 1187, Aldeota, Fortaleza/CE. Apartamento/cobertura Nº. 1.102, no Bloco C – Tipo H, com área construída de 224,60m² conforme memorial descritivo da Matrícula Nº. 28.727 (Data: 9.jul.1982).

3.2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar, caracterizar e classificar os aspectos gerais do imóvel (terreno e edificações), determinando o seu provável valor, dos seus frutos e dos direitos sobre o mesmo, instituindo terminologia, suas convenções e notações.

3.3 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

O laudo tem por finalidade a **estimação do valor patrimonial** do imóvel arrecadado, consubstanciando as informações necessárias para a quitação dos débitos apurados pela Síndica e Administradora da massa falida;

3.4 PERÍODO DE VISTORIA E PESQUISA :

A vistoria do imóvel avaliando e a pesquisa dos dados de mercado foi feita no mês Fevereiro.2022.

3.5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

- Vistoria à macrorregião, qualificando infraestrutura, fatores físicos e econômicos disponíveis que possam contribuir na formação de valor;
- O imóvel é considerado livre e desembaraçado de qualquer ônus;
- A pesquisa de mercado atentou para a identificação de elementos com as mesmas características do avaliando, tendo como base os parâmetros municipais vigentes;
- Os dados obtidos junto aos agentes imobiliários da região, imobiliárias, instituições, cadastros municipais (quando possível), acervo particular do profissional e terceiros foram, todos, tomadas de boa fé e, portanto, confiáveis;
- Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel ref. investigações relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação;
- Os raciocínios e análises do presente trabalho desenvolveram-se de acordo com os critérios preconizados pelas atuais Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos – ABNT NBR 14.653: Partes 1 e 2;
- Consideramos que o imóvel descrito corresponde ao vistoriado. Importante ressaltar que para o presente trabalho, consideramos as informações fornecidas pela solicitante como boa e válida, não tendo sido realizados trabalhos de medições ou contabilização de custos para regularização ou estudo de cadeia dominial para identificação de título de origem;
- A matrícula se refere a área construída do bem em 224,60m² que perfaz a área ocupada na laje do Bloco C. Nesses termos, foi necessário estimar a área construída equivalente da unidade que perfaz **192,30m² (área coberta equivalente)** para possibilitar a comparação de dados amostrais e, conseqüentemente, a justa avaliação do imóvel.

3.6 ANÁLISE DA REGIÃO DE INFLUÊNCIA - MICROLOCALIZAÇÃO:

Atualmente, o mercado imobiliário de Fortaleza se apresenta lento, onde as construtoras com estoques tentando a baixa precisam negociar essas unidades antes de iniciar novos empreendimentos. Nos imóveis localizadas em corredores importantes da Aldeota são sempre centro de atrações e propícios, via de regra aos aluguéis, mas geram expectativa de valores mais altos por sua localização privilegiada no caso de venda. No caso do imóvel tipo cobertura, ele requer maiores dificuldades de negociação, além de considerar a idade com outro obstáculo.

COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL :

Baixa liquidez para a sua comercialização. Estimamos de 9 à 12 meses, observando o estado de conservação, localização do imóvel e sendo mantidas as atuais condições do mercado imobiliário, além de boa divulgação no processo de venda.

3.7 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Adota-se no Brasil, o conceito fundamentalista da Escola Univalente de avaliação onde, para um determinado momento, o valor de um bem (imóvel) é único. É importante a aplicação correta da metodologia para encontrar – através de técnicas que compreendem um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos; um valor justo e próximo do ideal. A determinação desse valor é da responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Reg Engenharia e Agron (CREA).

3.7.1 METODOLOGIA - APARTAMENTO

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – DCDM

A metodologia adotada é o método **Comparativo Direto de Dados de Mercado – CDDM** para o cálculo do valor do terreno (V_{APART}/m^2), pois é o que melhor representa a realidade atual no mercado. Esse método se baseia em pesquisas de ofertas e/ou transações de propriedades equiparáveis, localizadas na região onde se encontra o bem avaliando, observando no tratamento dos dados pesquisados e todos os procedimentos conforme ABNT NBR 14.653 – Partes I e II.

“Para identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1 de 2001.”

(Fonte: Item 8.1 Procedimentos gerais, subitem 8.1.1 da NBR 14.653-1 de 2011)

VARIÁVEIS ADOTADAS PARA O MODELO

Após os tratamentos, homogeneizações e análises, observamos que as variáveis abaixo se mostraram importantes na formação do valor do terreno:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim

SANEAMENTO DE DADOS/HOMOGENEIZAÇÃO

O cálculo por FATORES, sendo utilizado dentro do universo amostral, possibilita o enquadramento do laudo nos graus de fundamentação e precisão, onde o mercado imobiliário da região não oferece elementos suficientes para compor uma amostra razoável de dados e que dificulta a utilização de outras ferramentas de análise como a inferência estatística, redes neurais, regressões espaciais, dentre outras. (Fonte: LIMA, Gilson – XI COBREAP, ES/2001)

O procedimento acima obedece aos critérios observados na norma da ABNT NBR 14.653/1:2019, senão vejamos: "Ela é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os seus respectivos preços"; 2. "São utilizados fatores de homogeneização calculados, por metodologia científica (inferência), que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal"; 3. "Os tais fatores de homogeneização que resultem em aumento da heterogeneidade dos valores não devem ser utilizados". As relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços, são calculados através de regressões lineares simples, sempre buscando o uso do fator que apresentar um menor coeficiente de variação". (Fonte: LIMA, Gilson – XI COBREAP, ES/2001)

$$CH = \frac{\sum_{i=1}^n T(i)^2 - \sum_{i=1}^n R(i)^2}{\sum_{i=1}^n T(i)^2}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_{UNIT})

CAMPO DE ARBÍTRIO:

A ABNT NBR 14653-2 faculta o campo de arbítrio do engenheiro de avaliações correspondente a semi-amplitude de 15% em torno do pontual adotado, resultando nos valores unitários e totais.

Ressaltamos que o “campo de arbítrio” nos modelos de regressão, segundo a NBR 14653 – Parte 2 (item 8.2.1.5), poderá ser utilizado quando **variáveis relevantes** para a avaliação do imóvel, observadas durante o processo avaliatório, não tiverem sido contempladas no modelo, por **escassez de dados de mercado**, por **inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis** ou porque essas variáveis não se apresentaram **estatisticamente significantes** em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

“Assim, quando um imóvel avaliando apresentar **características próprias e diferentes** das variáveis (qualidades) não observadas inicialmente na avaliação do imóvel – componentes da formatação do modelo matemático, o avaliador poderá usar uma **margem ou arbítrio** (justificado pela própria característica), podendo condicionar uma valorização ou desvalorização do bem, em torno da estimativa pontual utilizada na avaliação – segundo a norma”.

VALOR UNITÁRIO ADOTADO

Adotado pela estimativa média de tendência central com desvalorização de 7% por conta da ausência de análise quanto ao fator oferta/transação, além do estado de conservação do bem - conforme campo de arbítrio preconizado pela NBR 14.653 vigente.

INTERVALO DE CONFIANÇA			
tcritico =		1,533	
Limites	Lsi = Xm ± tcrit * S/vn		
L sup =	R\$	2.993,46	valor médio R\$ 2.798,06
L inf =	R\$	2.602,66	
IC = 80%		14,0%	Grau de Precisão I

$$V_{unit} = 2.798,06 \times (1,00 - 0,07)$$

$$V_{UNIT} \text{ Adotado} = R\$ 2.602,66/m^2$$

DETERMINAÇÃO - VALOR DO BEM

A = 192,30 m² (área equivalente)

V_{apartamento} = R\$..2.602,66 x 192,30m²

V_{APARTAMENTO} = R\$ 500.492,05

(Quinhentos mil e quatrocentos e noventa e dois reais e cinco centavos)

3.8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

FUNDAMENTAÇÃO - obteve GRAU I/ PRECISÃO - obteve GRAU III

4.0 CONCLUSÃO

4.1 TABELA RESUMO - VALORES:

METODOLOGIA APLICADA	VALOR ESTIMADO (R\$)
COMPARATIVO DIRETO	R\$ 500.492,05

(Quinhentos mil e quatrocentos e noventa e dois reais e cinco centavos)

4.2 CONCLUSÃO:

- A avaliação estimada para o imóvel no Condomínio Champ's Elysées na Rua José Vilar nº 1187, Aldeota, Fortaleza/CE, referente ao Apartamento/cobertura Nº 1.102, no Bloco C – Tipo H, com área construída de 224,60m² (192,30 m² - equivalente), conf. Matrícula, em valores redondos - consoante a NBR ABNT 14653 Partes 1 e 2, na data do laudo, é de **R\$ 500.500,00 (QUINHENTOS MIL E QUINHENTOS REAIS)**.

Local: Fortaleza.

Data do laudo: 8.08.2021

Responsável técnico:
Título: Engo. Civil

Máximo Henrique Fortinho de Miranda Sá Jr.
Crea-Ce 9047/D

5.0 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

01. Código de Processo Civil - Lei nº. 5869 , de 11/ 01 / 1973 .
02. Novo Código Civil - Lei nº. 10.406 , de 10/ 01 / 2005 .
03. Avaliações para Garantias - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Editora Pini , 1983 .
04. BUSTAMANTE, Rogério Silva de, A Prova Pericial de Engenharia no Processo Civil Editora Forense , 1991 .
05. MEDEIROS JUNIOR, Engº. Joaquim da Rocha e Engenheiro José Fiker. A Perícia Judicial - Como Redigir Laudos e argumentar dialeticamente, Editora Pini , 1996.
06. Normas para Avaliações de Imóveis nas Desapropriações - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia , 1993 .
07. APOSTILA PARA O CURSO DO IBAPE/SP - Avaliação de Propriedades Rurais Engº. Agônomo Marcelo R. de Camargo Lima.
08. APOSTILA PARA O CURSO DO MARPE/CE - Formação de Perito Judicial, 2004 Adm. Agenor Studart .
09. APOSTILAS - Curso de Especialização em Avaliações e Perícias de Engenharia UFC / IBAPE , 1999 - Diversos Autores .
10. MOREIRA , Engº. Alberto Lélío . Princípios de Engenharia de Avaliações . Editora Pini, 1994 .
11. PTACEK , Frantisek . O Custo da Construção . Editora Hemus, 1967 .
12. FIKER, Engo . José . Avaliação de Imóveis - Manual de Redação de Laudos Editora Pini , 1989 .
13. DANTAS , Engo . Rubens Alves , Engenharia de Avaliações - Uma Introdução à Metodologia Científica . Editora Pini , 1999 .
14. ABNT NBR 14653 – 1 , Avaliação de bens – Procedimentos Gerais, 2001 .
15. ABNT NBR 14653 – 2 , Avaliação de bens – Imóveis Urbanos , 2004 .

6.0 ANEXOS

PROCEDIMENTOS E CÁLCULOS

PESQUISA - DADOS AMOSTRAIS				VARIÁVEIS			
Endereço	Informante/telefone	VALOR	AREA	COBER	REFORMA	V. Unit.	
1 Champs Elysees	Socorro Melo Imov. 3264-9932	360.000,00	116,00	0,00	0,00	3.062,07	casa
2 Champs Elysees	Juliano Augusto 9894-3632	430.000,00	116,00	0,00	1,00	3.806,70	casa
3 Champs Elysees	Alyne Andrade 98528-4431	430.000,00	116,00	0,00	1,00	3.706,50	
4 Champs Elysees	José Itamar 9887-3054	360.000,00	124,00	0,00	0,00	2.901,23	casa
5 Cobert. Rua Shiva Pruflet	Madre de Deus Imob. 3036-0002	479.000,00	225,69	1,00	0,00	2.128,89	cobertura

TRANSFORMAÇÕES			
log	lin	lin	lin
AREA	COBER	REFORMA	V Unit.
4,75	0,00	0,00	3.362,07
4,74	0,00	1,00	3.806,70
4,75	0,00	1,00	3.706,50
4,82	0,00	0,00	2.901,23
5,42	1,00	0,00	2.128,89
#N/D	0,00	0,00	0,00
#N/D	0,00	0,00	0,00
#N/D	0,00	0,00	0,00
#N/D	0,00	0,00	0,00
#N/D	0,00	0,00	0,00
#N/D	0,00	0,00	0,00

Dados do imóvel avaliando	192.000	1,00	0,00	?
EQUIVALENTE	AREA	COBER	REFORMA	
	5,26	1,00	0,00	avaliando
	AREA	COBER	REFORMA	

tipos de transformação

linear: $Y = a + bX$

logarítmica: $Y = a + b \log X$

* No lado, descrever cada variável: Área - variável quantitativa que representa a área do lote; Cobert - variável dicotômica que representa que o imóvel está coberto.

Homogeneidade multiplicativa: $Y = a \cdot X^b$

Homogeneidade aditiva: $Y = a + bX$

Juntos as formas são admissíveis. Mas de acordo com Cloutier, a que vale mesmo é a que apresenta o melhor coeficiente de homogeneidade.

Coefficiente de Homogeneidade = $Ch = R^2$

R^2	R^2	= variação não explicada
r^2	r^2	= variação total

CRITÉRIO DE CHAUVENET	
N=5	C H Adit
	0,00
	R\$ 2.128,89
Tabela de Chauvenet	R\$ 2.983,23
1,65	crítico (*) R\$ 3.362,07
	R\$ 3.706,90
	R\$ 3.806,70
Inserir o valor de d/s para n elementos	
Para fins práticos, testa-se para o menor e maior valores de V Hom multi ou V Hom adit.	
Todos os valores passam? SIM.	

número de leituras n	$\frac{d}{\sigma}$	número de leituras n	$\frac{d}{\sigma}$
2	1,15	15	2,13
3	1,38	20	2,24
4	1,54	25	2,33
5	1,65	30	2,39
6	1,73	40	2,49
7	1,80	50	2,57
8	1,86	100	2,81
9	1,92	300	3,14
10	1,96	500	3,29
		1000	3,48

V Hom mult	V Hom aditivo
Menor valor	menor valor
2760,161331	2760,161331
3362,068966	3362,068966
maior valor	maior valor

d/s para o menor valor

0,086

(em módulo)

d/s para o maior valor

1,277

(em módulo)

(*) Se um elemento qualquer tiver dado d/s (valor crítico) maior que 1,65 exclui-se o elemento inteiro da análise. E nesse caso, refaz-se todos os cálculos.

SUMÁRIO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,890096517
Quadrado de R	0,79227181
Quadrado de R ajust.	0,723029079
Erro-padrão	361,5134349
Observações	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significância
Regressão	1	1495370,825	1495370,8	11,44194932	0,043008945
Residual	3	392075,8809	130691,96		
Total	4	1887446,716			

	Coefficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	95% superior	feitor 95,0	peior 95,0%
Interceptar	4951,372061	547,509136	9,043451	0,002855447	3208,953634	6693,790488	3208,95	6693,79
AREA	-12,71192822	3,757862824	-3,382595	0,043008945	-24,67052488	-0,752131556	-24,671	-0,7521

RESULTADO RESIDUAL

Observação	Previsto V. Unit.	Residuais	
1	3476,857988	-114,789022	2506,9836
2	3489,569316	319,1263364	0,7210486
3	3476,857988	230,0385642	0,7210486
4	3375,167362	-471,9415554	0,7427731
5	2091,323212	37,56562688	1,1987548

SUMÁRIO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,856985285
Quadrado de R	0,734423778
Quadrado de R ajust.	0,645896371
Erro-padrão	408,7627543
Observações	5

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significância
Regressão	1	1386185,748	1386185,7	8,296192028	0,063512892
Residual	3	501260,9678	167086,99		
Total	4	1887446,716			

	Coefficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	95% superior	feitor 95,0	peior 95,0%
Interceptar	3445,221744	204,3813771	16,856828	0,000454641	2794,788985	4095,654502	2794,79	4095,65
COBER	-1316,332855	457,0106526	-2,880311	0,063512892	-2770,744718	138,0790078	-2770,7	138,079

RESULTADO RESIDUAL

Observação	Previsto V. Ur	Residuais	
1	3445,22	-83,153	0,61793
2	3445,22	363,474	0,61793
3	3445,22	261,675	0,61793
4	3445,22	-542	0,61793
5	2128,89	-5E-13	1

INTERVALO DE CONFIANÇA

t crítico =	1,533
Limites	$Li = \bar{X}m \pm t_{crit} * S/\sqrt{n}$
L sup =	R\$ 2.993,46
L inf =	R\$ 2.602,66
valor médio	R\$ 2.798,06
IC = 80%	14,0%
	Grau de Precisão I

INTERVALO DE PREDIÇÃO

t crítico =	1,533
Limites	$Li = \bar{X}m \pm t_{crit} * S/\sqrt{1+1/n}$
Li =	3448,39
Li =	2147,74
IC =	66,48%

V. Unit. Médio R\$ 2.798,06
 Área R\$ 192,30 m²
 V. Unit. Adotado R\$ 2.602,66

Valor total R\$ 500.492,05

Limite superior R\$ 591.873,89 PREDIÇÃO
 Limite inferior R\$ 484.260,46 PREDIÇÃO

Distribuição t do Student

v.p.	teste unilateral							
	0,550	0,600	0,750	0,900	0,950	0,975	0,990	0,995
1	0,195	0,325	0,650	1,078	1,315	1,756	3,082	6,317
2	0,142	0,259	0,516	0,816	0,920	1,053	1,885	3,007
3	0,137	0,257	0,505	0,787	0,885	1,016	1,753	2,767
4	0,134	0,256	0,497	0,769	0,871	0,992	1,701	2,581
5	0,132	0,255	0,491	0,758	0,860	0,980	1,659	2,457
6	0,131	0,254	0,486	0,750	0,851	0,971	1,627	2,365
7	0,130	0,253	0,482	0,744	0,844	0,964	1,601	2,292
8	0,129	0,252	0,478	0,739	0,838	0,958	1,580	2,231
9	0,129	0,251	0,475	0,735	0,833	0,953	1,563	2,177
10	0,128	0,250	0,472	0,731	0,829	0,949	1,549	2,129
11	0,128	0,250	0,469	0,728	0,825	0,945	1,537	2,085
12	0,128	0,250	0,466	0,725	0,822	0,942	1,526	2,044
13	0,128	0,250	0,464	0,722	0,819	0,939	1,516	2,004
14	0,128	0,250	0,462	0,720	0,816	0,936	1,507	1,965
15	0,128	0,250	0,460	0,718	0,813	0,933	1,499	1,927
16	0,128	0,250	0,458	0,716	0,811	0,931	1,492	1,891
17	0,128	0,250	0,456	0,714	0,809	0,929	1,485	1,856
18	0,128	0,250	0,454	0,712	0,807	0,927	1,479	1,822
19	0,128	0,250	0,452	0,710	0,805	0,925	1,473	1,789
20	0,128	0,250	0,450	0,708	0,803	0,923	1,467	1,757
21	0,128	0,250	0,448	0,706	0,801	0,921	1,461	1,726
22	0,128	0,250	0,446	0,704	0,799	0,919	1,455	1,695
23	0,128	0,250	0,444	0,702	0,797	0,917	1,449	1,665
24	0,128	0,250	0,442	0,700	0,795	0,915	1,443	1,635
25	0,128	0,250	0,440	0,698	0,793	0,913	1,437	1,605
26	0,127	0,250	0,438	0,696	0,791	0,911	1,431	1,575
27	0,127	0,250	0,436	0,694	0,789	0,909	1,425	1,545
28	0,127	0,250	0,434	0,692	0,787	0,907	1,419	1,515
29	0,127	0,250	0,432	0,690	0,785	0,905	1,413	1,485
30	0,127	0,250	0,430	0,688	0,783	0,903	1,407	1,455
40	0,127	0,250	0,424	0,680	0,775	0,895	1,381	1,355
60	0,126	0,250	0,416	0,670	0,765	0,885	1,341	1,215
120	0,126	0,250	0,407	0,658	0,750	0,870	1,281	1,015
∞	0,125	0,250	0,400	0,645	0,730	0,850	1,200	0,800

SUMÁRIO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,76525214
Quadrado de R	0,585610837
Quadrado de R ajustado	0,447481116
Erro-padrão	510,6001255
Observações	5

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significância
Regressão	1	1105309,252	1105309,25	4,239571566	0,131619316
Residual	3	782137,4644	260712,488		
Total	4	1887446,716			

	Coefficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	95% superior	inferior 95,0%	superior 95,0%
Interceptar	2798,06122	294,7951199	9,49154525	0,002479546	1859,89158	3736,23086	1859,892	3736,231
REFORMA	959,7348817	466,112011	2,05902199	0,131619316	-523,6415655	2443,111329	-523,6416	2443,111

RESULTADO RESIDUAL

Observação	Previsto V. Unit.	Residuais	
			2798,06122
1	2798,06122	564,0077452	1
2	3757,796102	50,89955022	0,74460166
3	3757,796102	-50,89955022	0,74460166
4	2798,06122	105,1645862	1
5	2798,06122	-669,1723314	1

	AREA	COBER	REFORMA	V. Unit.
AREA	1			
COBER	0,997146055	1		
REFORMA	-0,449784204	-0,40824829	1	
V. Unit.	-0,890096517	-0,856985285	0,76525214	1

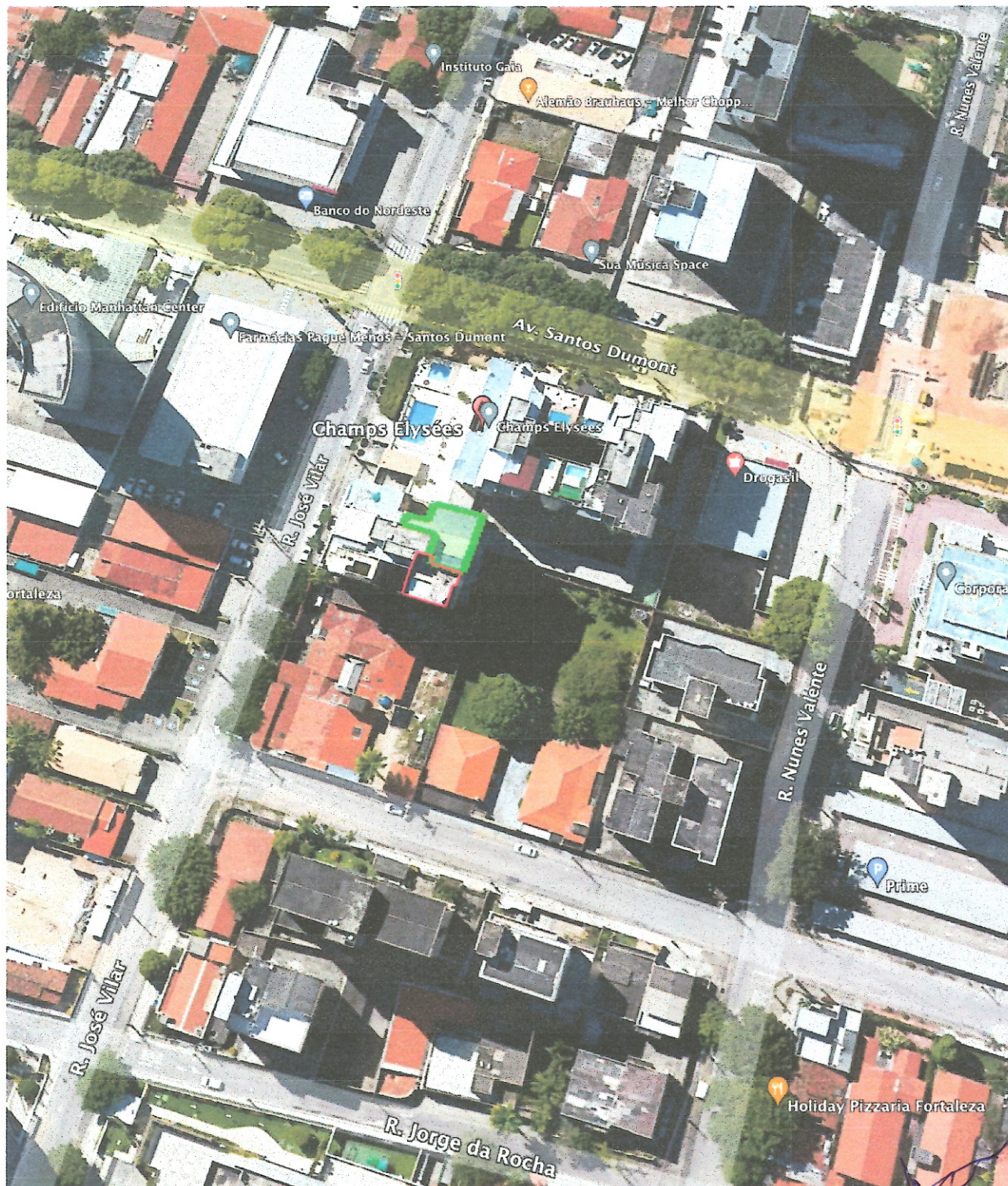
ESTIMATIVA DE VALOR

INTERVALO DE CONFIANÇA			
t crítico =	1,533		
Limites	$Lim = \bar{X}_m \pm t_{crit} * S/\sqrt{n}$		
L sup =	R\$ 2.993,46	valor médio	R\$ 2.798,06
L inf =	R\$ 2.602,66		
IC = 80%	14,0%	Grau de Precisão I	

AMOSTRAS DE MERCADO - ATUAIS

[Handwritten signature in blue ink]

ESPACIALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



EDIFICAÇÃO - FOTOS



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



DOCUMENTO DO IMÓVEL

INDICADOR REAL FICHA N.º	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona COMARCA DE FORTALEZA — CEARÁ Galeria Pedro Jorge, 31 — Fone: 224.32.87 Crisanto de Holanda Pimentel OFICIAL	MATRÍCULA 28.727	DATA 09-julho-1982
	RUBRICA GAD	FIGHA 1	

Imóvel: Apartamento nº1.102, do Bloco C-tipo H, situado nesta capital, com frente para a rua José Vilar nº1187, integrante do Ed. denominado CHAMP'S ELYSÉES, com 224,60m² de área de construção, dividido internamente em sala, 02 quartos, 01 suite, 01 banheiro social, dependências completas de empregados, cozinha, piscina, sauna, área de serviço e varanda e 02 vagas para estacionamento de veículo, com a respectiva fração ideal de 1,373% do terreno em que se acha encravado, o qual mede e limita em sua totalidade, 67m¹⁰ ao norte, com frente para a Av. Santos Dumont, ao sul, fundos, com / uma linha quebrada com 03 segmentos, medindo o 1º segmento 33,00m de oeste a leste, confrontando com a casa nº1199 da rua José Vilar, de propriedade de José Leonel Jucá Filho, o 2º segmento, no sentido sul-norte, com / 16,00m confrontando com os fundos das casas de nºs 147 B e A de uma rua particular, de propriedade de Evandro de Melo Junior e o 3º segmento, no sentido oeste-leste, com 34,10m confrontando com as casas nºs 147-B e 157 B, de uma rua particular de propriedade de Evandro de Melo Junior e José Alves de Sousa, respectivamente, 50,00m do lado direito a leste, com a casa 2390 da Av. Santos Dumont de propriedade de Salomão Mussolini P. Maia, e 66,00m do lado esquerdo a oeste, com a rua José Vilar, nº1187.

Proprietário: BRADESCO NORDESTE S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta capital, com carta patente A-69/50 do BCB, inscrita sob nº38 no BNH, CGC. 07312663/001-90, no ato representada por seus procuradores, Genaro Queiroz da Nóbrega, e Teresinha de M^{te} C. Coelho, brasileiros, ele economista e ela advogada, CPF. 090251893-34 e 06407003-25, residentes nesta capital.

Título aquisitivo: Matrícula nº17.141, deste cartório.

Oficial: *Crisanto de Holanda Pimentel*

R.01/28.727, de 09 de julho de 1982

Título: Promessa de compra e venda.

Credor: FRANCO CONFECÇÕES LTDA, com sede nesta capital, inscrita no CGC., nº07 186 273/0001-11, no ato representada por seus sócios Antônio Carlos de Queiroz Franco e Ana Luiza Simenes Franco, brasileiros, industriais, o 1º casado, CIG.009 929 713-20 e a 2ª solteira, maior, CIG135 593 973-91, residentes nesta capital. (promitentes compradores)

Devedor: BRADESCO NORDESTE S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO (promitente vendedor)

Forma do título: Instrumento particular de compromisso de venda e compra

verso