

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Rua Padre Ambrósio Machado, s/n – Bairro Parreão, Fortaleza, CE.

PROCESSO: Nº. 404399-65.2000.8.06.0001.

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

**REQUERENTE:
MASSA FALIDA OLICO - OLIVEIRA COMÉRCIO DE
PNEUS 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 à **V. Excelência** as conclusões respaldadas pelo Laudo a seguir:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SETEMBRO - 2022

SUMÁRIO

1.0 APRESENTAÇÃO	fl. 05
1.1 IDENTIFICAÇÃO	fl. 05
1.2 ASPECTOS GERAIS DO BEM AVALIANDO	fl. 05
1.2.1 APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL	fl. 05
1.2.2 HISTÓRICO	fl. 05
2.0 VISTORIA	fl. 06
2.1 CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE INFLUÊNCIA – ESTADO DO CEARÁ	fl. 06
2.2 CARACTERÍSTICA DA ZONA DE INFLUÊNCIA – FORTALEZA	fl. 07
2.3 DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	fl. 08
2.4 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	fl. 08
2.4.1 LOCALIZAÇÃO	fl. 08
2.4.2 VISTORIA - IMÓVEL	fl. 08
3.0 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	fl. 09
3.1 OBJETO AVALIANDO	fl. 10
3.2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	fl. 10
3.3 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	fl. 10
3.4 PERÍODO DE VISTORIA E PESQUISA	fl. 10
3.5 PRESSUPOSTOS, RESSAVAS E FATORES LIMITANTES	fl. 11
3.6 ANÁLISE DA REGIÃO DE INFLUÊNCIA – MICROLOCALIZAÇÃO	fl. 12
3.7 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	fl. 12
3.7.1 METODOLOGIA CDDM	fl. 12
4.0 CONCLUSÃO	fl. 20
4.1 TABELA - VALOR	fl. 20
4.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS	fl. 20
4.3 ENCERRAMENTO DOS TRABALHOS	fl. 20
5.0 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	fl. 21
6.0 ANEXOS	fl. 22
6.1 CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS	fl. 22
6.2 MEMORIAL DE CÁLCULO – INFERÊNCIA	fl. 24
6.3 ESTIMATIVA DO IMÓVEL	fl. 29
6.4 FOTOS DO IMÓVEL	fl. 30
6.5 DOCUMENTOS DO IMÓVEL	fl. 34

1.0 APRESENTAÇÃO

1.1 IDENTIFICAÇÃO:

PROPRIETÁRIO: **OLICO - OLIVEIRA COMÉRCIO DE PNEUS LTDA**
End. Av. Washgton Soares, Nº 1.400 – Sala 308
Bairro Edson Queiroz, Fortaleza-CE.

SÍNDICA DA MASSA FALIDA : **VALÉRIA PREVITERA DA SILVA**
Av. Dom Luís, Nº 300 – Sala 339 – L3 – Térreo
Bairro Aldeota, CEP: 60.160-230, Fortaleza/CE.

1.2 ASPECTOS GERAIS DO BEM AVALIANDO:

1.2.1 APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL:

O bem avaliando é constituído por terreno urbano de propriedade da **OLICO – OLIVEIRA COMÉRCIO DE PNEUS LTDA**. Ele se localiza na Rua Padre Ambrósio Machado, s/n, Parreão, Fortaleza/CE - área de 1.490,72 m² (um mil e quatrocentos e noventa e setenta e dois centésimos de metros quadrados) – conf. matrícula.



Foto 1 – Frente do imóvel

1.2.2 HISTÓRICO:

A massa falida da empresa **OLICO – OLIVEIRA COMÉRCIO DE PNEUS 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 síndica **Dra. Valéria Previtera da Silva**, para pagamento dos credores conforme ordem de preferência estabelecida pela legislação vigente.

2.0 VISTORIA


2.1 CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE INFLUÊNCIA – ESTADO DO CEARÁ:

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



03° 47' 25" S 38° 30' 30" O

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 é 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

O setor residencial e/ou comercial não cresce no mesmo patamar dos anos anteriores, mas os primeiros alentos de melhoria no segmento imobiliário começam a se formar com a previsão crescente do PIB brasileiro.

Quanto à demanda do segmento, observa-se movimentação e boas previsões para o segundo semestre de 2022, mas no caso de terrenos, fica atrelado a negociações e descontos atrativos para a efetivação da venda.

2.4 VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

2.4.1 LOCALIZAÇÃO :

Terreno urbano da **OLICO – OLIVEIRA COMÉRCIO DE PNEUS LTDA**, localizado na Rua Padre Ambrósio Machado, s/n, Bairro Parreão, Fortaleza/CE, com área de 1.490,72 m² (um mil e quatrocentos e noventa e setenta e dois centésimos de metros quadrados) – conforme matrícula.

2.4.2 VISTORIA – IMÓVEL:

a) ATRIBUIÇÕES E CARACTERÍSTICAS:

- DOCUMENTAÇÃO: Cart. Registro de Imóveis da 2ª Zona- Miranda Bezerra;
- MATRÍCULA/REGISTRO: Nº. 16.455 (10/outubro/1980);
- ÁREA TERRENO: 1.490,72m²;
- SITUAÇÃO: Meio de quadra;
- TOPOGRAFIA: Irregular;
- FORMATO TERRENO: Formato retangular (11 x 135,52)m;
- CADASTRO: Prefeitura Municipal de Fortaleza;
- REDE ELÉTRICA PÚBLICA (MT): Existente;
- REDE TELEFÔNICA/INTERNET: Existente;
- ÁGUA E ESGOTO: Existente;
- ACESSO (VIA): Rua Padre Ambrósio Machado



b) LIMITES DO IMÓVEL:

OESTE	_____
LESTE	-----
NORTE (frente)	Rua Padre Ambrósio Machado
SUL	-----

c) ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL :

Boa acessibilidade. Local de regular oferta de infraestrutura, situada na região de regular concentração comercial e residencial. Circunvizinhança com ruas pavimentadas (asfalto) 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 1, 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 ser objeto de registro junto aos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia - CREA, através da ART (Anotação de 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:

Terreno urbano localizado na Rua Padre Ambrósio Machado, s/n, Bairro Parreão, Fortaleza/CE, com área de 1.490,72 m² (um mil e quatrocentos e noventa e setenta e dois centésimos de metros quadrados).

3.2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

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

3.3 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

O laudo tem por finalidade a estimativa do valor de mercado do imóvel arrecadado, consubstanciando as informações necessárias para a quitação dos débitos apurados pela Síndica e Administradora da massa falida.

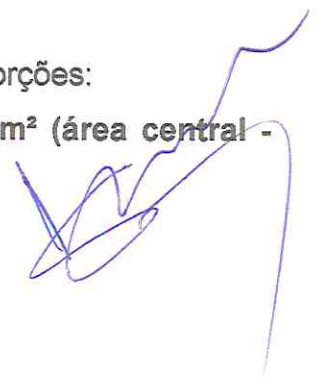
3.4 PERÍODO DE VISTORIA E PESQUISA :

A vistoria do imóvel avaliando e a pesquisa dos dados de mercado em 2021/2022, todos pertencentes ao mercado imobiliário da sua região geoeconômica, recaindo sobre os terrenos ofertados e/ou vendidos.

3.5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A pesquisa abrangeu cartórios, imobiliárias, corretores autônomos, proprietários urbanos, dados institucionais (cartórios/prefeitura), opiniões de terceiros e outros, para obtenção de dados para os estudos dos valores unitários (R\$/m²) a serem saneados através dos procedimentos estatísticos para o valor ideal de mercado para o imóvel em apreço com as ferramentas científicas preconizadas pela engenharia de avaliação. Assim, temos as considerações abaixo relacionadas:

- 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 imóvel avaliando, tendo como base os parâmetros da legislação municipal vigente;
- Os dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da região, imobiliárias, instituições, cadastros municipais da Secretaria de Finanças e opiniões de nativos (residentes) ou terceiros, foram, todos, tomadas de boa fé e, portanto, confiáveis;
- Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel referente à 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;
- A inferência mercadológica da avaliação espelha uma dada conjuntura econômica, a qual fica subordinada as suas conclusões, bem como, seus resultados;
- 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;
- Para efeito de avaliação, o terreno foi dividido em 3 (três) porções:
ÁREA 1 com 332 m² (área frente); ÁREA 2 com 372 m² (área central - preservação) e ÁREA 3 com 786,72 m² (área interna).



3.6 ANÁLISE DA REGIÃO DE INFLUÊNCIA - MICROLOCALIZAÇÃO:

Apesar da cautela do mercado, o segmento residencial de imóveis tende a se expandir.

Quanto aos imóveis presentes em áreas ou bairros mais afastados do centro, aguardam melhores perspectivas de negociação ou maiores descontos. A proximidade do imóvel avaliando com o aeroporto, pode gerar tanto valorização como desvalorização a depender da atividade a ser desenvolvida por um possível comprador.

COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

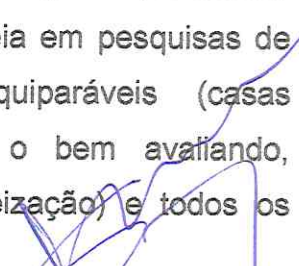
Baixa liquidez para a comercialização considerando suas características físicas – restrição ambiental observada por contemplar área de preservação - Parreão). Estimamos de 9 (nove) à 12 (doze) meses, sendo mantidas as atuais condições do mercado imobiliário, além de boa divulgação no processo de venda.

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 de responsabilidade e competência exclusiva de profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

3.7.1 METODOLOGIA - CDDM:

A metodologia referendada - método **Comparativo Direto de Dados de Mercado (CDDM)**, para o cálculo do valor unitário do avaliando (V_{TERRENO/m^2}), é o que melhor representa a realidade atual no mercado. Esse método se baseia em pesquisas de ofertas e/ou transações de propriedades ou bens equiparáveis (casas comerciais/lojas), localizadas na região onde se encontra o bem avaliando, observando no tratamento dos dados pesquisados (homogeneização) e todos os procedimentos conforme ABNT: NBR - 14.653 – Partes 1 e 2.



A partição da área avaliada em três porções é em virtude de sua pequena frente (Rua Padre Ambrósio Machado com 11m) em detrimento de extensa profundidade (135,52m). Nesses termos não há como considerar a homogeneidade de valor unitário estimativo para toda a área do imóvel.

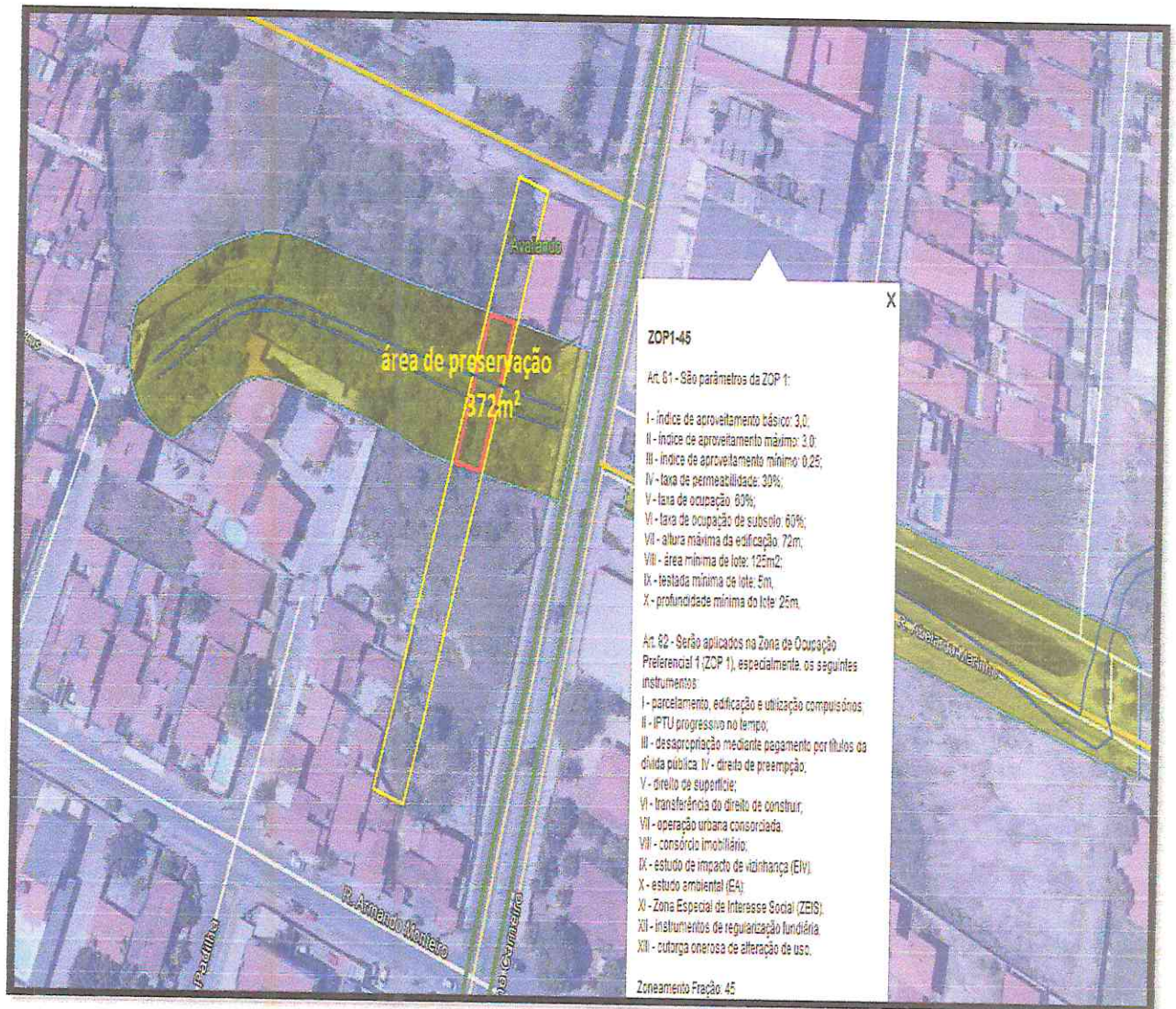


Figura 1 : área em hachura verde representa a zona de preservação inserida nos domínios do imóvel avaliando.

Portanto, a área total de 1.490,72 m² foi particionada em três porções:

- a) **ÁREA 1 = 332,00 m² - área frente (voltada para Rua Ambrósio Machado)**
- b) **ÁREA 2 = 372,00 m² - área central (preservação)**
- c) **ÁREA 3 = 786,72 m² - área interna (fundos - acesso prejudicado)**

Raciocínio está fundamentado nas principais literaturas e Normas Brasileiras pertinentes à matéria, fundamentalmente na **Hipótese de Harper** e, segundo ainda na análise de **Berrini**, além de bem recomendado pela **Comissão de Engenharia do Ibape/SP**.

3.7.1.1 PESQUISA DE VALORES:

Foram coletados 39 dados no total, sendo 26 (vinte e seis) de referência efetivamente utilizados, dos quais se registrou as características e os atributos, que pudessem influenciar na formação do valor - anexo IV. Os dados foram tratados através da estatística inferencial, conforme anexo V, pois se trata de um procedimento científico capaz de traduzir as nuances ou tendências mercadológicas de uma amostragem colhida com critérios técnicos adequados.

3.7.1.2 SOFTWARES ESTÁSTICOS – INFERÊNCIA :

Os dados serão homogeneizados através do softwares especializados existentes no mercado, como o **SisDea 1.30** (utilizado no trabalho), **SisRen**, **Sisreg** ou **Avabens** de inferência estatística com regressão linear múltipla, para determinação de um **modelo econométrico** representativo do comportamento do mercado imobiliário em análise:

□ Modelo Econométrico :

$$Y_1 = \beta_0 + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 \dots \beta_{n-1} * X_{(n-1)} + \beta_n * X_{ni} + \epsilon_i :$$

Y_1 = variáveis dependentes, variável explicada ou variável resposta;

X_{ni} = variáveis independentes, explicativas ou ainda covariável;

β_0 = é o parâmetro de intercepto;

β_n = é o parâmetro de declividade ou coeficiente angular

ϵ_i = são os valores do termo aleatório.

□ Testes Preliminares:

- coeficiente de determinação e de correlação;
- importância das variáveis Independentes na formação do modelo – teste “t”: para avaliação de Grau de fundamentação “1”, conforme a NBR - 14.653, a hipótese de $b_1 \neq 0$, deverá ser testada com significância máxima $\alpha = 10\%$, onde se observa quanto maior o “t” calculado para cada regressor das variáveis explicativas (X_i) maior a importância dessa variável no modelo.

- análise do teste "F" (Fischer-Snedecor), onde verificamos a importância entre a variável dependente com as variáveis independentes do modelo, onde ($b_1 \neq 0$) - verifica-se a existência ou não de regressão;
- cálculo do intervalo de confiança máximo de 80% em torno da moda e/ou média (\hat{Y}), conforme a NBR-14.653, com Grau de Fundamentação 2;
- verificação da existência ou não de *outliers* (ver gráfico Resíduo x Vr. Total).

□ **Testes Complementares – análise Hipóteses básicas das Regressões:**

- as variáveis Independentes são números reais que estão relacionados com as características fixas ou atributos do imóvel avaliando como, exemplo: Frente, Áreas, Localização, Padrão, Conservação, Índice de aproveitamento, etc;
- verificar se o número de amostra que atende as Normas, como exemplo: grau de fundamentação II e III ($n \geq 4(k + 1)$) e ($n \geq 6(k + 1)$) respectivamente;
- verificação de auto-correlação entre os resíduos - através do teste de Durbin-Watson, tendo como significância máxima fixada em norma de α 5% ou $\alpha = 1\%$, dependendo do grau de fundamentação;
- verifica-se pelo relatório a normalidade dos resíduos;
- pelo gráfico dos Resíduos (e_i x \hat{Y}), verificar se há uma distribuição aleatória dos pontos "plotados" o que não denota relação direta entre e_i e \hat{Y} , indicando inexistência de autocorrelação, ou seja, homocedasticidade.

3.7.1.3 TRATAMENTO DE DADOS:

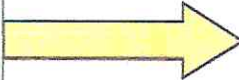
Após os tratamentos, homogeneizações e testes de estatística inferencial, verificou-se que as seguintes variáveis se mostraram importantes na formação de valor:

- ⇒ Área total (Área) - variável independente quantitativa contínua, utilizada para mensurar a área construída;
- ⇒ Localização (Loc) - variável qualitativa, dicotômica, representando a sua localização assumindo valor "1" para imóveis próximos de vias de grande intensidade de tráfego e boa infraestrutura e "0" para os demais em ruas paralelas ou secundárias ou restrição de algum tipo;

- ⇒ **Data (Data)** - variável qualitativa, dicotômica, representando o período de dados amostrais pesquisados em 2021/22 assumindo valor "1" e dos demais com datas anteriores assumindo valor "0".
- ⇒ **Avenida (Aven)** - variável qualitativa, dicotômica, representando o período de dados amostrais em avenidas de grande tráfego assumindo valor "1" e dos demais em ruas secundárias assumindo valor "0".
- ⇒ **Valor Unitário (VUnit)** - variável dependente ref. ao valor unitário do terreno - expressa em R\$/m²;

3.7.1.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O nível pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações extraídas do mercado. Assim, quanto maior o número de dados coletados para análise, maior será o grau de fundamentação e precisão desse trabalho. O mercado perfeito é um fator determinante na formação dos preços, sendo ideal aquela onde existem muitos vendedores, muitos compradores e uma quantidade de bens equilibrada com o potencial do mercado, sem que compradores e vendedores, individualmente ou em conjunto possam interferir nos preços.

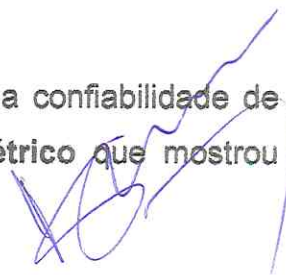

 Conf. parâmetros do item 9.5.1 – Tab. 10 e item 9.5.2 – Tab. 11 da NBR 14.653 – II, o laudo obteve o **GRAU I** de fundamentação e **GRAU III** de precisão.

3.7.1.5 EQUAÇÃO ADOTADA:

V. Unitário = + 933,6999421 * e^(+ 47,90788786/Area Total) * e^(+ 0,2527655077 * Localização) * e^(- 0,1179488273* Data) * e^(+ 0,2551987081 * Avenida).

3.7.1.6 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO:

Substituindo os seus atributos na equação abaixo, com uma confiabilidade de 80%, obteve-se os valores unitários do **Modelo Econométrico** que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra:



Características observadas:

- Área total 1 = 332,00
- Localização = 0,00
- Data = 1,00
- Avenida = 0,00

Após inserir dados na equação acima, obtivemos:

- Valor Unitário:
Mínimo (10,52%) = 857,80
Médio = 958,63
Máximo (11,75%) = 1.071,32

Características observadas:

- Área total 3 = 1.490,72
- Localização = 0,00
- Data = 1,00
- Avenida = 0,00

Após inserir dados na equação acima, obtivemos:

- Valor Unitário:
Mínimo (7,10%) = 819,32
Médio = 881,92
Máximo (7,64%) = 949,30

3.7.17 DECISÃO – 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 (características) não observadas inicialmente para a 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 - conf. os parâmetros da norma.

FATORES DE CONVERSÃO PARA EQUAÇÕES QUANDO A TRANSFORMAÇÃO DA VARIÁVEL DEPENDENTE FOR LOGARÍTMICA (LN):

Quando a variável dependente estiver na forma direta (y) ou tenha sido transformada para qualquer transformação, exceto a forma ln, a moda, média e mediana são **coincidentes**. É o nosso presente caso.

3.7.1.8 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (Vt)

$$\underline{\underline{V_{total} = V1 + V2 + V3}}$$

I) **APORÇÃO 1 = 332m² (frente)**

- Adotado pelo valor estimativo de tendência central com desvalorização de 10,52% (limite inferior), consoante o C.A. (campo de arbítrio) do avaliador preconizado pela NBR – 14653-2, pois não foi contemplado o fator oferta/transação na modelagem:

$$V_{unit\ 1} = R\$ 857,80/m^2 \text{ (limite inferior)}$$

$$\underline{\underline{V_{\mu 1} = R\$ 857,80/m^2}}$$

$V_{total\ 1} = \text{valor unitário} \times \text{área}$

$$V_{total\ 1} = R\$ 857,80/m^2 \times 332m^2$$

$$\underline{\underline{V_{total\ 1} = R\$ 284.789,49}}$$

(duzentos e oitenta e quatro mil e setecentos e oitenta e nove reais e quarenta e nove centavos)

II) Aporção 2 = 372 m² (área central – preservação)

- Não foi adotada nenhuma valoração por esta área estar inserida em zona de preservação (sem índices urbanísticos) e inundável.

V_{total 2} = R\$ 0,00

III) Aporção 3 = 786,72 m² (área interna)

- Adotado pelo valor estimativo de tendência central com desvalorização de 7,10%, consoante o C.A. (campo de arbítrio) do avaliador preconizado pela NBR – 14653-2, por não ter sido contemplado o fator oferta/transação na modelagem, além de ser área interna que compromete sua acessibilidade e limita seu aproveitamento.

V_μ = R\$ 819,32/m²

V_{total 3} = valor unitário x área

V_{total 3} = R\$ 819,32/m² x 786,72m²

V_{total 3} = R\$ 644.580,74

(seiscentos e quarenta e quatro mil e quinhentos e oitenta reais e setenta e quatro centavos)

TABELA RESUMO - VALORES:

TERRENO	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	VALOR ESTIMADO (R\$)
Porção 1 (332,00 m ²)	R\$ 739,72/m ²	V1 = R\$ 284.789,49
Porção 2 (372,00 m ²)	R\$ 00,00/m ²	V2 = R\$ 00,00
Porção 3 (786,72 m ²)	R\$ 819,32/m ²	V3 = R\$ 644.580,74
ÁREA - 1.490,72 m²	V_{total}	R\$ 929.370,23

V_{total} = V1 + V2 + V3 = R\$ 929.370,23

(Novecentos e vinte e nove mil e trezentos e setenta reais e vinte e três centavos)

4.0 CONCLUSÃO

4.1 TABELA - VALOR:

TERRENO – MAT. 16.455	VALOR UNIT. (R\$/m ²)	VALOR TOTAL (R\$)
TERRENO (1.490,72m ²)	R\$ 623,44/m ²	R\$ 929.370,23

4.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- A avaliação estimada do imóvel, com área total de 1.490,72m², na Rua Padre Ambrósio Machado, s/n, Bairro Parreão, Fortaleza-CE, em valores redondos - consoante a ABNT: NBR - 14653 Partes 1 e 2, é de R\$ 920.000,00 (NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS), em 4 de julho de 2016.

VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$
920.000,00		

(NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS)


4.3 ENCERRAMENTO DOS TRABALHOS:

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente laudo técnico que fica constituído de relatório técnico de avaliação, digitadas em uma só face, com 43 (quarenta e três) folhas - incluso os anexos.

Local: Fortaleza.

Data do laudo: 13/9/2022

Responsável técnico:
Título: Engenheiro 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 .

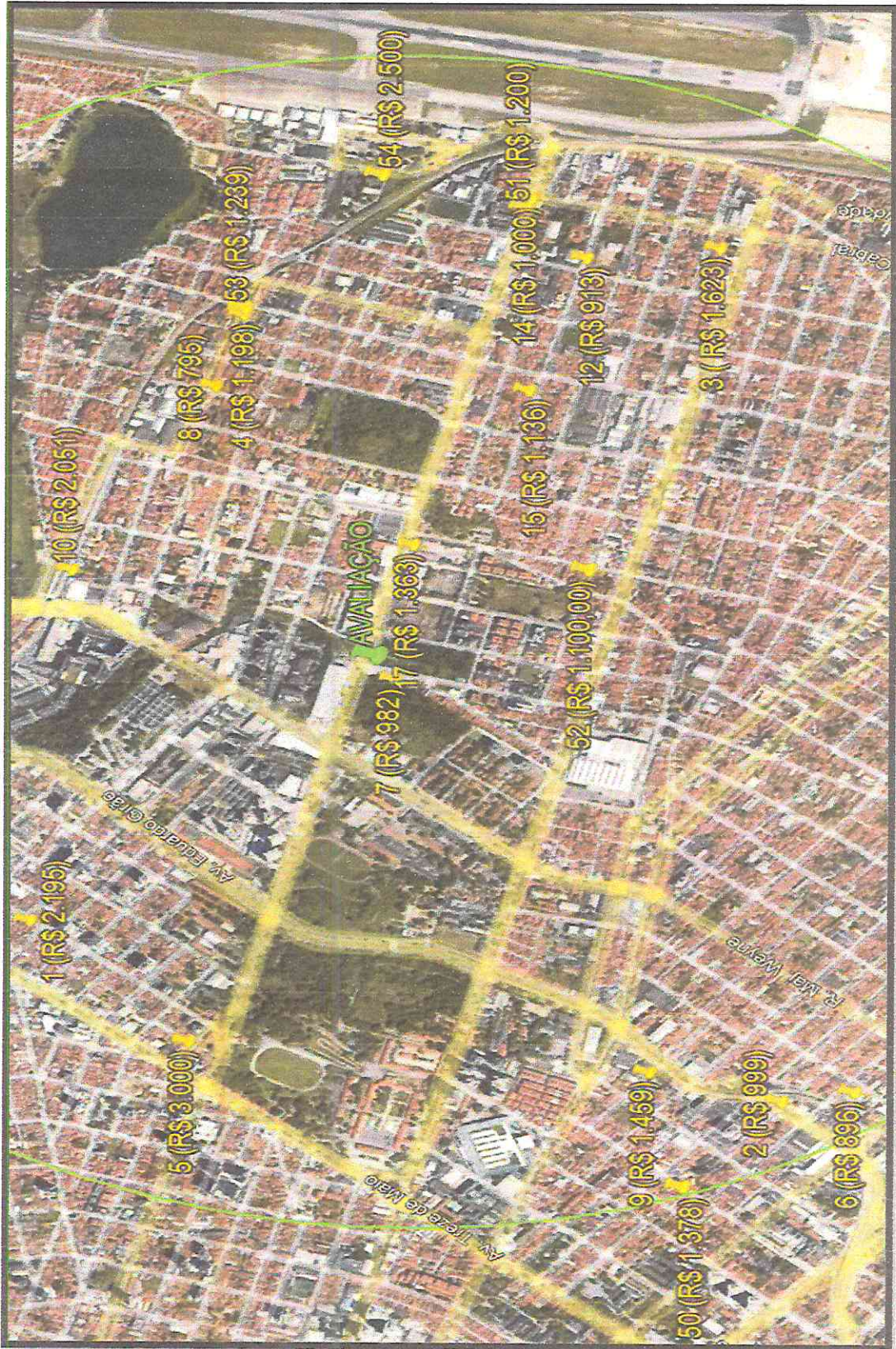


6.0 ANEXOS

6.1 Caracterização dos elementos amostrais

(PESQUISA MERCADOLÓGICA)

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Area Total	Localização	Data	Avenida	V.Únit.
Terreno Localizado Av. Luciano Carneiro PX a Supe					2400	1,0	0,0	1,0	R\$ 2.083,33
Terreno Localizado Rua Múndica Paula,564					1325	0,0	0,0	0,0	R\$ 784,91
Terreno Localizado Rua Barão de Sobral,998					1016	0,0	0,0	0,0	R\$ 995,68
Terreno Localizado px à Estação do Metrô Damas					1700	0,0	0,0	0,0	R\$ 941,18
Terreno Localizado Rua Carapinha,1938					730	1,0	0,0	1,0	R\$ 1.917,81
Terreno Localizado no Bairro Vila União					612	0,0	0,0	0,0	R\$ 817,00
Terreno Localizado Rua Padre Antonino					223	1,0	0,0	0,0	R\$ 1.300,00
Terreno Localizado Rua Conselheiro Tristão,900					672	0,0	0,0	0,0	R\$ 1.235,12
Terreno Localizado Rua Conselheiro Vieira,857					715	0,0	0,0	0,0	R\$ 1.048,95
Terreno Localizado Av. Luciano Carneiro					975	1,0	0,0	1,0	R\$ 2.000,00
Rua Padre Cicero, 100	Benfica-2022	Benfica-2022	Cavalcante Jr. no local		3303	0,0	1,0	1,0	R\$ 999,09
Av. dos Expedicionários, 5605	Vila União-2022	Vila União-2022	Jean Carlos no local		924	1,0	1,0	1,0	R\$ 1.623,38
Prox. Igreja Vila União	Vila União-2022	Vila União-2022	Robson Santos no local		726	1,0	1,0	0,0	R\$ 1.198,35
Rua Carlos Câmara, 1280	Damas-2022	Damas-2022	Magno Muniz no local		4237	0,0	1,0	0,0	R\$ 896,86
Rua André Chaves, 100 - frente avaliando	Parreão-2022	Parreão-2022	Pompeu no local		2647	0,0	1,0	0,0	R\$ 982,24
Rua Epaminondas Frota, 1270	Vila União-2020	Vila União-2021	Arraes Imob 85 3182-6791		440	0,0	1,0	0,0	R\$ 795,45
Av. Eduardo Girão	Vila União-2021	Vila União-2022	Adriano Santiaç 85 99635-6282		1096	1,0	1,0	1,0	R\$ 1.459,85
Rua Helvécio Monte, 416	Vila União-2022	Vila União-2022	Martins & Olive no local		1200	1,0	1,0	0,0	R\$ 1.000,00
Rua Prof. Vicente Silveira	Vila União-2022	Vila União-2022	Fiducial Caife 3131-2000		8646	0,0	1,0	0,0	R\$ 913,72
Av. Luciano Carneiro	Vila União-2022	Vila União-2022	Rede de no local		852	0,0	1,0	1,0	R\$ 998,83
Rua Prof. Vicente Silveira	Vila União-2021	Vila União-2022	Jorge Rebelo 85 3235-6998		396	1,0	1,0	0,0	R\$ 1.136,36
Av. Luciano Carneiro, prox. Aeroporto	Vila União-2022	Vila União-2022	Sky Negócios 85 98792-2950		7000	0,0	1,0	1,0	R\$ 1.000,00
Rua Adolfo Heibster	Vila União-2022	Vila União-2022	Correio Imob. 85 98755-0174		544	0,0	1,0	0,0	R\$ 1.378,68
Av. Luciano Carneiro	Vila União-2022	Vila União-2022	Rede de no local		1355	1,0	1,0	1,0	R\$ 1.200,00
Rua Padre Ambrósio	Vila União-2022	Vila União-2022	Proprietário no local		300	0,0	1,0	0,0	R\$ 1.100,00
Rua Almirante Rufino	Vila União-2022	Vila União-2022	Proprietário no local		363	0,0	1,0	0,0	R\$ 1.239,67



⇒ 6.2 MEMORIAL DE CÁLCULO

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Modelo:	Terreno Avenida Luciano Carneiro Fortaleza Ce
Data do modelo:	2022
Tipologia:	Áreas livres

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	26

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Area Total	Numérica	Quantitativa		Sim
Localização	Numérica	Quantitativa		Sim
Data	Numérica	Dicotomica		Sim
Avenida	Numérica	Dicotomica		Sim
V.Unit.	Numérica	Dependente		Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area Total	223,00	8.646,00	8.423,00	1.707,58
Localização	0,00	1,00	1,00	0,38
Data	0,00	1,00	1,00	0,62
Avenida	0,00	1,00	1,00	0,35
V.Unit.	784,91	2.083,33	1.298,42	1.194,09

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,7961408 / 0,8238303
Coefficiente de determinação:	0,6338402
Fisher - Snedecor:	9,09
Significância do modelo (%):	0,02

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
---------------------------	--------------	--------

Resíduos situados entre -1 f e +1 f	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64 f e +1,64 f	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96 f e +1,96 f	95%	96%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,85%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,171	4	0,293	9,088
Não Explicada	0,676	21	0,032	
Total	1,847	25		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(V.\text{Unit.}) = +6,871363615 + 47,90788786 / \text{Area Total} + 0,2527655077 * \text{Localização} - 0,1179488273 * \text{Data} + 0,2551987081 * \text{Avenida}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$V.\text{Unit.} = +933,6999421 * e^{(+47,90788786 / \text{Area Total})} * e^{(+0,2527655077 * \text{Localização})} * e^{(-0,1179488273 * \text{Data})} * e^{(+0,2551987081 * \text{Avenida})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$V.\text{Unit.} = +964,2625527 * e^{(+47,90788786 / \text{Area Total})} * e^{(+0,2527655077 * \text{Localização})} * e^{(-0,1179488273 * \text{Data})} * e^{(+0,2551987081 * \text{Avenida})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$V.\text{Unit.} = +979,9169859 * e^{(+47,90788786 / \text{Area Total})} * e^{(+0,2527655077 * \text{Localização})} * e^{(-0,1179488273 * \text{Data})} * e^{(+0,2551987081 * \text{Avenida})}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Total	1/x	1,23	23,28
Localização	x	2,99	0,71

Data	x	-1,62	11,99
Avenida	x	2,76	1,17
V.Unit.	ln(y)	79,83	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area Total	x1	0,00	0,12	-0,08	-0,37	0,09
Localização	x2	0,12	0,00	-0,03	0,42	0,68
Data	x3	-0,08	-0,03	0,00	0,08	-0,21
Avenida	x4	-0,37	0,42	0,08	0,00	0,57
V.Unit.	y	0,09	0,68	-0,21	0,57	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area Total	x1	0,00	0,12	0,06	0,52	0,26
Localização	x2	0,12	0,00	0,14	0,08	0,55
Data	x3	0,06	0,14	0,00	0,23	0,33
Avenida	x4	0,52	0,08	0,23	0,00	0,52
V.Unit.	y	0,26	0,55	0,33	0,52	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,64	7,40	0,24	3,1725%	1,350850	0,13344500
5	6,67	6,91	-0,24	-3,6299%	-1,348165	0,07757100
6	6,90	6,92	-0,02	-0,2186%	-0,084088	0,00026900
9	6,85	6,90	-0,05	-0,7654%	-0,292033	0,00405100
10	7,56	7,44	0,11	1,5079%	0,635125	0,02618400
12	6,71	6,95	-0,24	-3,6388%	-1,359610	0,06429100
14	7,17	7,34	-0,17	-2,3548%	-0,940802	0,30295400
15	7,12	6,94	0,18	2,4761%	0,982175	0,03307600
16	6,96	6,94	0,02	0,2470%	0,095713	0,00031400
17	7,60	7,43	0,17	2,2687%	0,960835	0,05819500
19	6,91	7,02	-0,12	-1,6834%	-0,647879	0,02875900
20	7,39	7,31	0,08	1,0692%	0,440405	0,00835900
21	7,09	7,07	0,02	0,2332%	0,092116	0,00068200
23	6,80	6,76	0,03	0,5027%	0,190441	0,00162600
24	6,89	6,77	0,12	1,7173%	0,659296	0,01710800
25	6,68	6,86	-0,18	-2,7458%	-1,021849	0,03654600
26	7,29	7,31	-0,02	-0,2608%	-0,105878	0,00048400
28	6,91	7,05	-0,14	-2,0028%	-0,770883	0,06695300
29	6,82	6,76	0,06	0,8591%	0,326346	0,00536700
31	6,91	7,06	-0,16	-2,2914%	-0,881826	0,06848800
32	7,04	7,13	-0,09	-1,3016%	-0,510257	0,01858000
33	6,91	7,02	-0,11	-1,5591%	-0,600122	0,02488100
35	7,23	6,84	0,39	5,3591%	2,158617	0,12178900
36	7,09	7,30	-0,21	-2,9148%	-1,151511	0,05885200
37	7,00	6,91	0,09	1,2845%	0,501249	0,02595300
38	7,12	6,89	0,24	3,3304%	1,321735	0,09568100

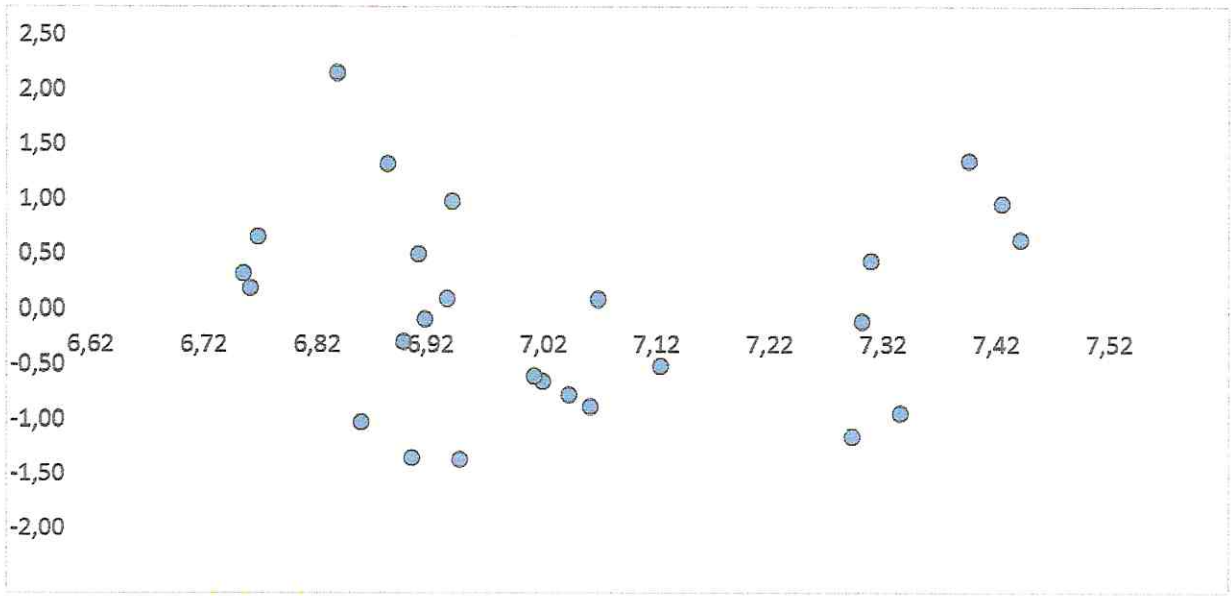
TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	2
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	1
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

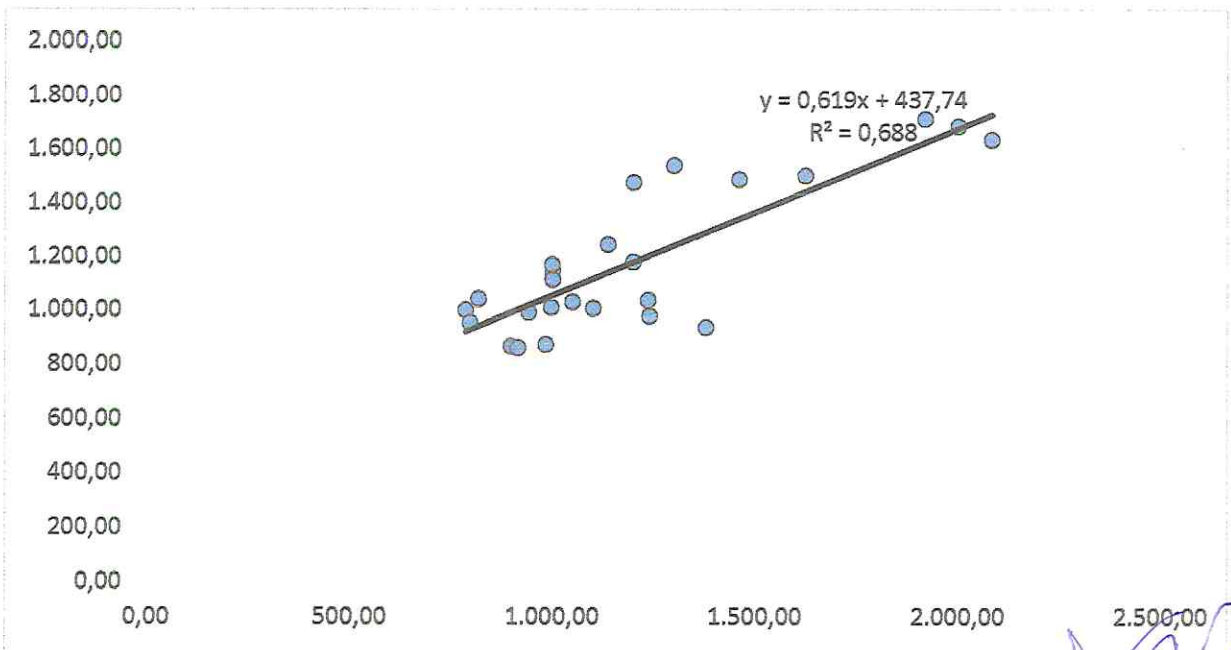
FUNDAMENTAÇÃO I – 12 PONTOS

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



⇒ 6.3 ESTIMATIVAS DE VALORES:

⇒ TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	857,80	885,88	900,26	10,52%	III
Valor Médio	958,63	990,01	1.006,08	-	
Valor Máximo	1.071,32	1.106,38	1.124,35	11,75%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Partição 1 - frente Rua Júlio Siqueira	-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone		-
Area Total		332,00 Não
Localização		0,00 Não
Data		1,00 Não
Avenida		0,00 Não

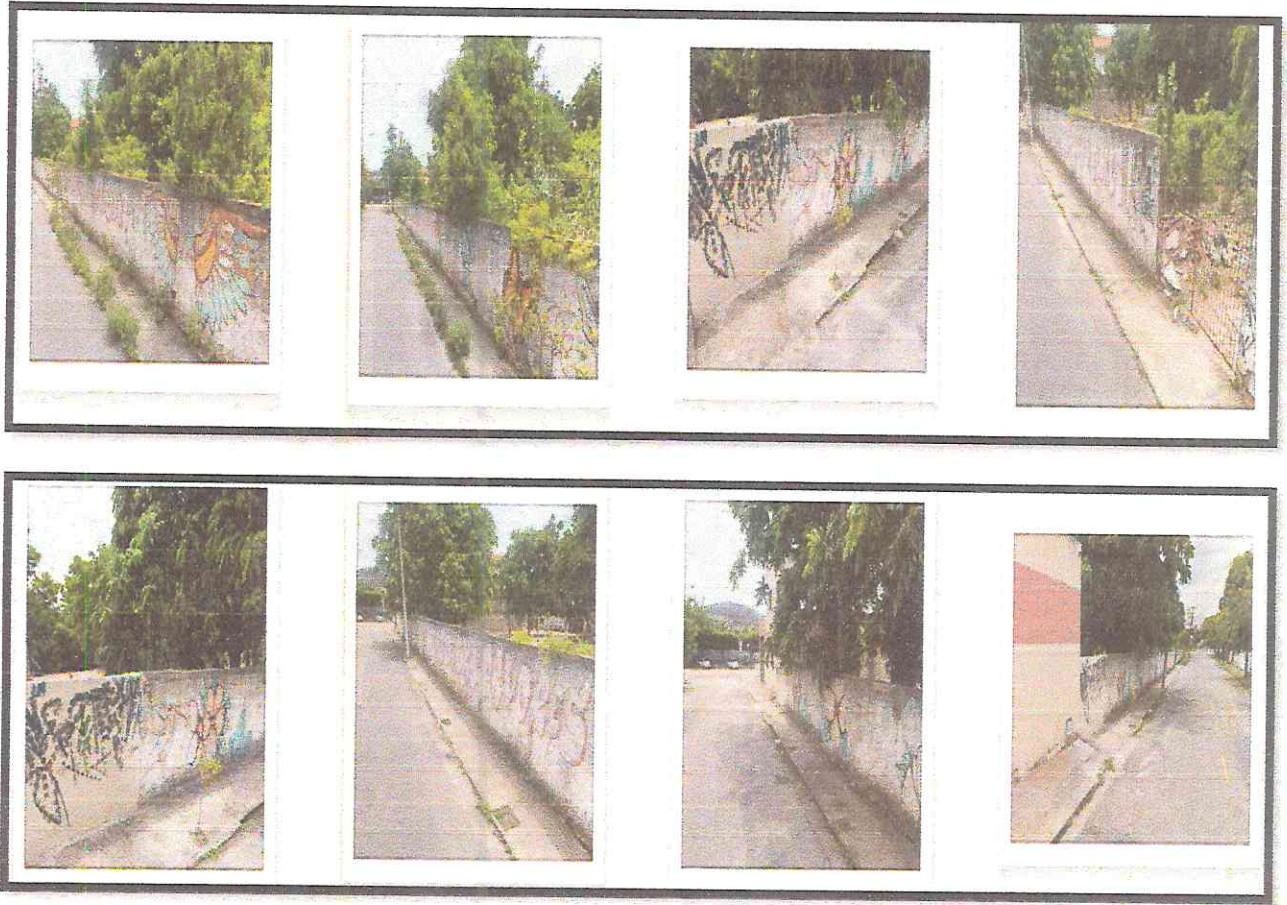
Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	819,32	846,14	859,88	7,10%	III
Valor Médio	881,92	910,79	925,57	-	
Valor Máximo	949,30	980,38	996,29	7,64%	

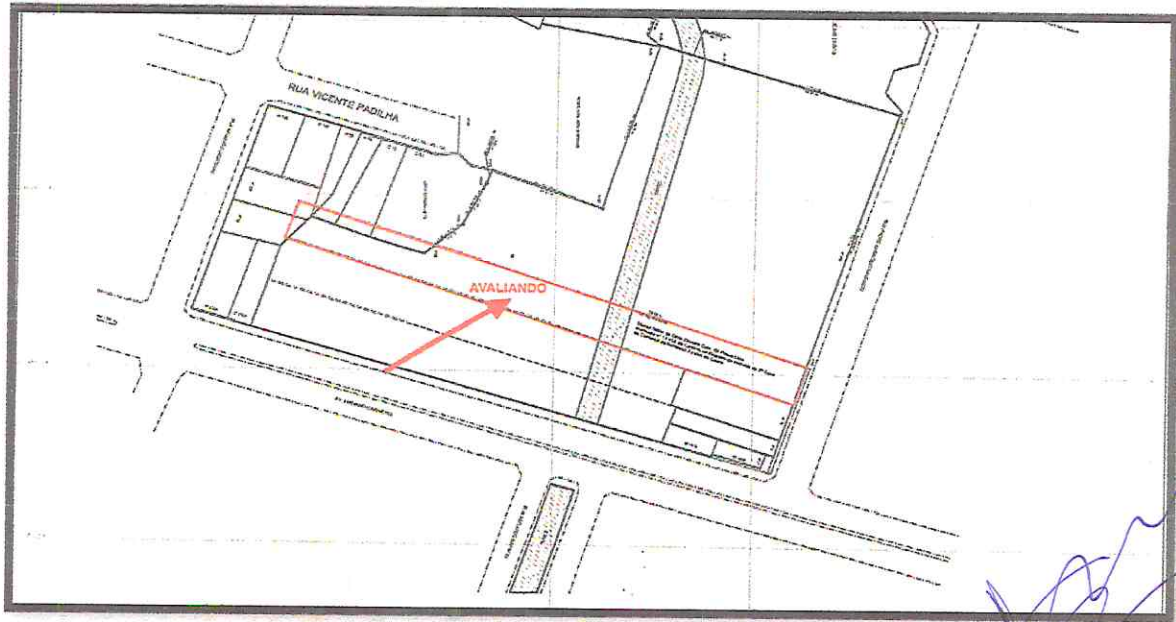
Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Partição 3 - frente Av. Luciano Carneiro	-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone		-
Area Total		786,73 Não
Localização		0,00 Não
Data		1,00 Não
Avenida		0,00 Não

➔ 6.4 Fotos do imóvel:



CROKIS - TOPOGRAFIA



⇒ 6.5 DOCUMENTO DO IMÓVEL

2ª Zona

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ		MATRICULA	16.455
RUA PEDRO I, 761 - FONE: 231-9877		REGISTRO GERAL	DATA 10/outubro/1980
ALVARO MELLO - Oficial ANA TERESA A. MELLO FIUZA - Substituto		NÚMERO	20612

Imóvel - Um terreno situado nesta Capital, no lugar Parreão, no bairro de Parangaba, à rua Padre Ambrosio Machado, antiga Estrada do Matadouro Modelo, lado ímpar, medindo 11,00m (onze metros) de frente, por 135,52m (cento e trinta e cinco metros e cinquenta e dois centímetros), de fundos, com uma área de 1.490,72m², distando 28,00m (vinte e oito metros) em direção Leste-Oeste, para a Avenida Luciano Carneiro, limitando-se: AO NORTE (frente), com a referida rua Padre Ambrosio Machado, antiga Estrada do Matadouro Modelo; AO SUL (fundos), com imóvel de propriedade de José Ferreira de Queiroz; AO LESTE (lado direito), com imóvel de Francisco Augusto; e, AO OESTE (lado esquerdo), com imóvel de propriedade de Antonio José da Silva, tendo no mesmo uma casinha de taipa e telha, em estado de ruínas.

Proprietária - CEARÁ ENGENHARIA S/A., com sede nesta Capital, na rua Floriano Peixoto, nº 286/8; CGC/MF 07.219.306/0001-82.

Título Aquisitivo - Transcrição nº 11813, deste Registro. - // -

Av.01/16.455 - Certifico que o imóvel objeto desta matrícula, foi prometido em venda a LUIZ HENRIQUE, pelo valor certo e ajustado de Cr\$4.000,00 (quatro mil cruzeiros), conforme escritura de promessa de compra e venda, lavrada às fls. 138v. do Livro número 65, do Cartório do 3º Ofício de Notas, desta Capital em data de 04 de maio de 1970, inscrita sob nº 6.304, Livro 4-K, deste Cartório. Fortaleza, 10 de outubro de 1980. Eu, *Alvaro Mello*, Substituto do Oficial, fiz a atilografar e subscrevi. - // -

Av.02/16.455 - Certifico que por escritura pública de cessão e transferência de compromisso de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório Morais Correia, desta Capital, às fls. 125 do Livro 83, em data de 23/09/1971, devidamente averbada à margem da Inscrição nº 6.304, de que fala a Av. 01, supra, LUIZ HENRIQUE e sua mulher ELKA MERCÊS DE ALBUQUERQUE HENRIQUE, fizeram cessão dos direitos de promessa de compra e venda, em favor da firma OLIVEIRA, COMERCIO DE PNEUS S/A, pelo preço certo e ajustado de Cr\$4.000,00 (quatro

fls. 3340

fls. 25

fls. 1610478

Este documento foi liberado nos autos em 12/04/2013 às 12:44, é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDA FREIRE COLLYER, CPF: 030.449.851-00, inscrita no RFB nº 030.449.851-00, sob o número WEB11610478.

MATRICULA 16.455	FICHA 1	Continua na ficha nº 02
---------------------	------------	-------------------------

mil cruzeiros). Fortaleza, 10 de outubro de 1980. Eu, Antonio
Substituta do Oficial, fiz datilografar e subscrevi. - //

Av.03/16.455 - Certifico que conforme escritura pública de rescisão e transferência de compromisso de compra e venda, datada de 04 de setembro de 1980, lavrada nas Notas do Cartório Moraes Correia, desta Capital, no Livro 153, fls. 216, LUIZ HENRIQUE, engenheiro civil, e sua mulher, ILKA MERCES DE ALBUQUERQUE HENRIQUE, de prendas do lar, brasileiros, casados, CPF/MF 000.176.553-15, residentes nesta Capital, e, OLIVEIRA, COMERCIO DE PNEUS S/A., firma estabelecida nesta Capital, na Avenida Luciano Carneiro, 1.605, CGC/MF 07.202.187/0001-55, de comum acordo, resolveram rescindir a escritura de cessão e transferência de compromisso de compra e venda, referida na Av.02, o que ora rescindem, para o efeito de faltar a mesma como inexistente e por isso mesmo sem qualquer eficácia jurídica, devolvendo os primeiros outorgantes e reciprocamente outorgados à segunda outorgante e reciprocamente outorgada, a importância de CR\$4.000,00 (quatro mil cruzeiros), que esta havia pago aquela, correspondente ao valor da venda, importância essa que, de fato, foi recebida pela segunda outorgante e reciprocamente outorgada, como anuncia a citada escritura de rescisão e transferência de compromisso de compra e venda. Fortaleza, 10 de outubro de 1980. - - - Eu, Luciana Freire Colver, Substituta do Oficial, fiz datilografar e subscrevi. - //

R.04/16.455 - Por escritura pública de compra e venda, datada de 02 de outubro de 1980, lavrada nas Notas do Cartório Moraes Correia desta Capital, no Livro nº 156, fls. 152, a proprietária - CEARÁ ENGENHARIA S/A., com sede nesta Capital, na rua Floripa no Peixoto, nº 286/8, CGC/MF 07.219.306/0001-82, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, em obediência a promessa referida na Av.01, a LUIZ HENRIQUE, brasileiro, casado, engenheiro, residente nesta Capital, CPF/MF 000.176.553-15, pelo valor de CR\$4.000,00 (quatro mil cruzeiros). Fortaleza, 10 de outubro de 1980. Eu, Antonio
Substituta do Oficial, fiz datilografar e subscrevi. - //

R.05/16.455 - Por escritura de compra e venda de 23 de outubro de 1980 do Cartório Moraes Correia, desta Capital, às fls. nº198

Este documento foi liberado nos autos em 12/04/2013 às 12:44. É cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA FREIRE COLVER. O documento original encontra-se no Arquivo Nacional do Brasil. Para mais informações, consulte o site do Arquivo Nacional em 14.11.2014 às 14:44.

MATRÍCULA 16.455	FICHA 02	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ RUA PEDRO PRIMEIRO, 74 - FONE: 226-872 REGISTRO GERAL
---------------------	-------------	--

do Livro nº156, o proprietário do R.04, LUIZ HENRIQUE, já qualificado e sua mulher, ILKA MERCÊS DE ALBUQUERQUE HENRIQUE, de prendas do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº000.176.553/15, residentes e domiciliados nesta Capital, venderam o imóvel objeto da presente matrícula a OLIVEIRA COMÉRCIO DE PNEUS S/A, firma estabelecida nesta capital na Av. Luciano Carneiro, 1605, CGC nº507202.187/0001-55; pelo valor de Cr\$100.000,00(Cem mil cruzeiros). Fortaleza, 07 de Novembro de 1980. Em, Chamisa dos Ochos 3 Ochos, Escrevente compromissada, datilografada. Subcrevo, Luiz Henrique, oficial Substituto. +++

TERMO DE ENCERRAMENTO - Encerra-se a presente ficha nº 16.455, matrícula nº 16.455, que terá sua continuidade na Ficha nº 12, em virtude da implantação do processo de informatização já em curso nesta Serventia, nos termos do Art. 41 da Lei 8915/84, cujos assentamentos serão lançados em fichas digitais das mediante editoração eletrônica. Fortaleza, 07 de Novembro de 1980. Ass: (Titular/Substituto) Luiz Henrique

Recebido
10

CARTÓRIO ALVARO

Este documento foi liberado nos autos em 12/04/2013 às 12:44 e cópia do original assinado digitalmente por FERNANDA FREIRE COLLYER. Para conferir o original acesse o site www.tribunal.tjce.br ou o endereço eletrônico do Tribunal do Estado do Ceará, protocolado em 14/10/2016 às 16:46 sob o número WJES1610478571

Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE PORTALEZA - CEARÁ	Matricula 16455	Ficha 03
---	--------------------	-------------

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes a Matricula No.16.455, vindos da ficha Nº02.

AV.06/16455 - RAZÃO SOCIAL - Procedê-se a esta averbação nos termos dos elementos constantes na Av. 04 da Matricula de nº 12.309, deste Ofício Imobiliário, e documentos arquivados em 15 de maio de 1996, para constar que a proprietária, Oliveira Comércio de Pneus S/A, teve sua razão social alterada para OLICO - OLIVEIRA COMÉRCIO DE PNEUS LTDA, Fortaleza, 28 de agosto de 2000. (Conforme Art. 534 C.C.)
Eu, Wagner de Oliveira, confari.
Subscrito, Wagner de Oliveira Oficial/substituto.

AV.07/16455 - FALÊNCIA - Procedê-se a esta averbação de acordo com a determinação judicial, exarada através do Ofício nº 378/00, prenotado em 22 de agosto de 2000 sob nº 155.569 e arquivado neste Cartório sob nº 2.378, Processo nº 1998.02.40553-1 (NF - 636/99) que tramitou na Secretaria da 2ª Vara de Falências e Concordatas, desta Capital, para constar que foi decretada a falência da Olico - Oliveira Comércio de Pneus Ltda., devendo os atos posteriores serem realizados no Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona, desta Capital, para fins do Art. 169 da Lei 6.015/73. Fortaleza, 28 de agosto de 2000. (Conforme Art. 534 C.C.)
Eu, Wagner de Oliveira, confari.
Subscrito, Wagner de Oliveira Oficial/substituto.

OFÍCIO
2ª Zona

TALÃO: 01108840
TALÃO COMPLETO
EMOL/FERMO/JUIZ/CONFERE
2011
OFÍCIO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO VALIDA POR 30 DIAS
CONFORME PRECEITUA O § 1º DO
ART. 555 (PROVIMENTO 01/2007 - CG/JCE)

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO
Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original da matrícula nº 16455
Fortaleza, 28 de agosto de 2010
Título / Substituto
 Ana Tereza Araújo Mello Flúza
 Marlene Moreira Maciel
 Marcos Kleber Antunes
 Cláudia Mesquita Nobre
Escrivente Substituta

SISTEMA DE AUTENTICIDADE
CERTIDÃO
04-AE-058208

CARTÓRIO

BUSCA/INDICADOR PESSOAL
Contido por: 16455 08.04.2010 7629

Este documento foi liberado nos autos em 12/04/2013 às 12:44, e cópia do original assinado digitalmente por FERNANDA FREIRE COLLYER. O documento foi publicado no Diário Oficial do Estado do Ceará em 14/10/2016 às 16:46, sob o número WEB116104765718.