

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

LAUDO PERICIAL

AUTOR: CLAUDER HIDD VASCONCELLOS

PROCESSO Nº 0049289-95.2016.8.06.0001

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Fortaleza, 15 de julho de 2023

AO
PODER JUDICIÁRIO DO CEARÁ
COMARCA DE FORTALEZA
20ª VARA CÍVEL

Processo: 0049289-95.2016.8.06.0001
Classe: Carta Precatória Cível
Requerente: Banco ABC Brasil S.A.
Requerido: SEEBLA Serviços de Engenharia Emílio Baungart Ltda

Exma. Dra. Antonia Neuma Mota Moreira Dias
Juíza de Direito

Eu, Clauder Hidd Vasconcellos, Engenheiro Civil, CREA 1903716500, perito nomeado na referida ação apresento a seguir a conclusão da perícia.

1. Introdução

O objeto da perícia é a avaliação do valor de mercado de dois imóveis na cidade de Fortaleza, Ceará, conforme a proposta de honorários do perito de 15/10/2018, transcrita a seguir:

Atuar como Perito no processo em epígrafe, que diz respeito à avaliação dos seguintes imóveis:

- 1) Loja comercial nº 2 no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, situado na Avenida Barão de Studart, 2.500, Aldeota, Fortaleza, Ceará, com área privativa de 67,36 m², averbada na Matrícula nº 69.906 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, CE.
- 2) Terreno urbano localizado no bairro Barroso, com frentes para as ruas Augusto Calheiros, Manoel Arruda, Geraldo Soares e Francisco Nepomuceno, com área de 7.832,00 m², averbado na Matrícula nº 17.412 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza, CE.

2. Histórico

Para dar início aos trabalhos a condição primordial é a vistoria aos imóveis objeto.

As vistorias por diversas vezes foram agendadas e frustradas, pois o representante do Réu não permitia o acesso aos imóveis.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Foram agendadas vistorias nas seguintes datas:

- 12/março/2019;
- 16/setembro/2019;
- 30/agosto/2021;
- 07/março/2022;
- 08/março/2022;
- 06/abril/2022;
- 10/maio/2022;
- 12/abril/2023;

Na vistoria de **08/03/2022** foi possível adentrar à loja do Edifício Cenicenter na Avenida Barão de Studart, onde funciona um salão de beleza denominado Dinha Mota, locadora da loja.

Foi realizada vistoria, porém a Sra. Dinha Mota, após contato com o proprietário, informou que não seria permitido que se tirassem fotos do interior da loja.

Por ser um imóvel de pequeno porte, a vistoria foi suficiente para a continuidade do trabalho de avaliação.

Na vistoria de **06/04/2022**, ao imóvel da Rua Augusto Calheiros, compareceu o Oficial de Justiça André Coutinho Rocha, designado pelo Tribunal para dar acesso ao imóvel, se necessário com força policial.

Compareceram ao local os representantes do Requerente, advogados Luiz Gerson Lacerda Neto, OAB nº 32438-CE e Arnô de Souza Bastos, OAB nº 46441-A – CE, e o representante do Requerido Advogado Paulo Roberto Carvalho, OAB /CE nº 38.061, além do representante do proprietário e morador do imóvel, Sr. Jader Bezerra Xavier.

Foi permitido o acesso ao imóvel apenas ao Perito e ao Oficial de Justiça. Aos advogados do requerente foi negado o acesso.

A matrícula descreve o imóvel como sendo um terreno com área de 7.832,00 m² (AV.01 da matrícula).

Na vistoria constatou-se que no terreno está encravada uma casa com dois pavimentos, apoio contíguo à casa, piscina, casa de morador, casa de motorista, campo de futebol, poço, reservatórios de água e galpão.

Foi realizada a vistoria em todas as dependências do imóvel, com exceção do pavimento superior da casa, a pedido do morador, Sr. Jader, pois lá estava um familiar enfermo que não poderia ser incomodado.

Devido à existência das benfeitorias no terreno, não averbadas e não quantificadas, foi acordado com o Dr. Paulo Roberto Carvalho, advogado do Requerido, e o morador Sr. Jader Bezerra Xavier, nova vistoria para o 10/05/2022, com a finalidade de levantar as áreas necessárias para a avaliação do imóvel e fazer o registro fotográfico.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

No dia **10/05/2022**, o Perito compareceu com uma assistente para proceder ao acordado anteriormente. Porém foi negado o acesso ao imóvel.

Logo após o advogado do requerido ligou informando que o proprietário estava providenciando a elaboração de plantas do imóvel e que por isso não permitiu o acesso.

Novamente foi marcada outra vistoria, para o dia **12/04/2023**, a ser realizada com um Oficial de Justiça e força policial, e assim foi possível a vistoria.

Deve-se destacar que as aludidas plantas do imóvel nunca foram entregues ao Perito. Foi enviado ao Perito um croqui da casa de autoria do próprio morador, Sr. Jader.

Ao local compareceram o Oficial de Justiça José de Sousa Rebouças Filho, e os Policiais Militares 1º Sargento Valberto, Cabo Fernandes e Cabo Xavier.

Também compareceram os advogados do Requerente, Luiz Gerson Lacerda Neto, OAB nº 32438-CE e Arnô de Souza Bastos, OAB nº 46441-A – CE. Novamente foi negado o acesso aos advogados de Requerente.

A vistoria foi realizada juntamente com o assistente da perícia Engenheiro Civil Sílvio Rocha.

O foco principal da vistoria foi a casa juntamente com a área de apoio contígua e a piscina. O interior da casa não foi vistoriado, pois encontrava-se fechado, e segundo as explicações do morador Sr. Jader, continuava um familiar enfermo no interior da casa e não poderia ser incomodado.

Anteriormente foi vistoriado o pavimento térreo, que foi suficiente para caracterizar a casa, para fins de sua avaliação.

A vistoria foi suficiente para caracterizar o imóvel para fins de sua avaliação e verificar se as medidas do croqui apresentado eram compatíveis com a casa.

3. Conclusão da Perícia

O objeto da perícia é avaliação do valor de mercado dos imóveis. Para isto foram elaborados laudos técnicos para encontrar os valores dos imóveis.

Os laudos foram elaborados segundo os preceitos das Normas Brasileiras de Avaliação de Bens da ABNT, NBR 14653:2019 Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653:2011 Parte 2: Imóveis Urbanos.

A seguir os resultados das avaliações.

3.1 Loja comercial nº 02, no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, localizado na Avenida Barão de Studart, 2.500, Joaquim Távora, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 69.906 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, CE.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Loja com área construída privativa de 67,36 m², situada no pavimento térreo de um edifício comercial, com 10 pavimentos, sendo subsolo, térreo e 8 pavimentos tipo. No pavimento térreo existem 3 lojas, nos pavimentos superiores 40 salas comerciais e no subsolo 9 vagas para estacionamento de veículos, conforme informações obtidas na portaria do edifício.

Outras informações do imóvel, inclusive o relatório fotográfico, encontram-se no Laudo Técnico de Avaliação em anexo ao Laudo Pericial.

Na avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Especificação da Avaliação

Grau de Fundamentação II;

Grau de Precisão II.

Resultado da Avaliação

R\$ 408.000,00 (QUATROCENTOS E OITO MIL REAIS)

3.2 Terreno urbano localizado no bairro Barroso, com frentes para as ruas Augusto Calheiros, Manoel Arruda, Geraldo Soares e Francisco Nepomuceno, com área de 7.832,00 m², averbado na Matrícula nº 17.412 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza, CE.

No terreno está encravada uma casa com dois pavimentos, apoio contíguo à casa, piscina, casa de morador, casa de motorista, campo de futebol, poço, reservatórios de água e galpão.

As benfeitorias não estão averbadas na matrícula do imóvel, onde consta apenas o terreno.

Outras informações do imóvel, inclusive o relatório fotográfico, encontram-se no Laudo Técnico de Avaliação em anexo ao Laudo Pericial.

Na avaliação foi adotado o Método Evolutivo, onde o terreno foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e as benfeitorias pelo Método da Quantificação do Custo

Especificação da Avaliação

Grau de Fundamentação II;

Grau de Precisão: Não se aplica ao Método Evolutivo.

Resultado da Avaliação

R\$ 7.155.000,00 (SETE MILHÕES, CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Em resumo:

Loja comercial nº 02, no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, localizado na Avenida Barão de Studart, 2.500, Joaquim Távora, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 69.906 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, CE.

R\$ 408.000,00 (QUATROCENTOS E OITO MIL REAIS)

Terreno urbano localizado no bairro Barroso, com frentes para as ruas Augusto Calheiros, Manoel Arruda, Geraldo Soares e Francisco Nepomuceno, com área de 7.832,00 m², averbado na Matrícula nº 17.412 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza, CE.

R\$ 7.155.000,00 (SETE MILHÕES, CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

Atenciosamente,

Clauder Hidd Vasconcellos
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 1903716500
CPF 935.059.578-87

Anexos ao Laudo Pericial.

- 1) Laudo Técnico de Avaliação – Loja;
- 2) Laudo Técnico de Avaliação – Terreno e Benfeitorias;
- 3) Resposta aos Quesitos
- 4) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0049289-95.2019.8.06.001

Classe: Carta Precatória Cível

Requerente: Banco ABC Brasil S.A.

Requerido: SEEBLA Serviços de Engenharia Emílio Baungart Ltda

Objeto da Avaliação: Loja comercial nº 02, no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, localizado na Avenida Barão de Studart, 2.500, Joaquim Távora, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 69.906 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, CE.

Valor de Avaliação do Imóvel:

R\$ 408.000,00 (QUATROCENTOS E OITO MIL REAIS)

Data da avaliação: 15 de julho de 2023.

Responsável Técnico: Clauder Hidd Vasconcellos

CPF: 935.059.578-87;

CREA-RNP: 1903716500

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

1. INTERESSADO

Poder Judiciário do Ceará, Comarca de Fortaleza, 20ª Vara Cível.

2. PROPRIETÁRIO

RCG ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL LTDA conforme matrícula nº 69.906, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, CE.

Proprietário anotado no R.06 de 17/10/2011.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Loja comercial nº 02, no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, localizado na Avenida Barão de Studart, 2.500, Joaquim Távora, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 69.906 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, CE.

4. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

5. FINALIDADE

Subsidiar o interessado no processo nº 0049289-95.2016.8.06.001.

6. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

- O laudo é fundamentado no que estabelece a Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653:2019 Parte 1: Procedimentos Gerais e 14653:2011 Parte 2: Imóveis Urbanos.
- O laudo se baseia na matrícula nº 69.906 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, CE, datada de 09/07/1999, última anotação AV/08 de 17/10/2011, e na vistoria realizada ao imóvel em 08/03/2022.
- Na avaliação considerou-se que toda a documentação está correta e regularizada, e o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado.

- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram realizadas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- A avaliação parte do pressuposto que as informações levantadas junto aos agentes do mercado imobiliário foram fornecidas de boa fé e são confiáveis.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel se localiza no bairro Joaquim Távora, que dispõe de redes públicas de água potável, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e telefônica, e ruas com pavimentação asfáltica.

Na região predominam imóveis residenciais, com exceção dos corredores comerciais onde predominam lojas e edifícios comerciais.

Na região existem escolas, serviços de saúde, segurança pública, transporte coletivo e diversificado comércio.

A Avenida Barão de Studart, onde se localiza o imóvel, é dotada de completa infraestrutura urbana.

8. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

Trata-se de uma loja localizada no pavimento térreo de um edifício comercial, com 10 pavimentos, sendo subsolo, térreo e 8 pavimentos tipo. No pavimento térreo existem 3 lojas, nos pavimentos superiores 40 salas comerciais e no subsolo 9 vagas para estacionamento de veículos, conforme informações obtidas na portaria do edifício.

O edifício tem frentes para a Avenida Barão de Studart (Leste) e para a Rua Pinho Pessoa (Sul); aparenta estado regular de conservação e tem idade aproximada de 30 anos.

O terreno do edifício tem área de 578,68 m².

Na loja funciona o salão de beleza denominado Dinha Mota.

Abaixo estão descritas as principais características físicas do imóvel.

Área privativa	67,36 m ²
Área comum	30,12 m ²
Fração ideal	4,25 %
Divisão interna	Loja com banheiro.
Acabamentos, estado de conservação	Piso em granito, forro de gesso rebaixado, pintura látex, esquadrias de vidro temperado nas fachadas. Regular estado de conservação.

Infraestrutura urbana	Pavimentação asfáltica, redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica e telefônica.

Data da vistoria: 08/03/2022

Coordenadas: -3.745427°S; -38.510276°W.

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado de imóveis na região apresenta liquidez normal.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Na avaliação foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O trabalho foi executado em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens, NBR-14653:2019 Parte 1-Procedimentos Gerais, e NBR 14653:2011 Parte 2-Imóveis Urbanos.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

10.1.1 PESQUISA DE MERCADO

- Período da pesquisa: maio de 2023.
- Região da pesquisa: bairros Aldeota, Meireles, Joaquim Távora e Dionísio Torres.
- Número de dados: 20 dados.
- Número de dados considerados: 19 dados.

10.1.2 TRATAMENTO DOS DADOS

Amostra tratada através de processos de estatística inferencial, com a utilização de programas específicos, no caso o SisDEA da Pelli Sistemas.

A seguir estão listadas as variáveis consideradas e suas características.

Variáveis independentes consideradas: **ÁREA CONSTRUÍDA**, **ÁREA TERRENO** e **VIA RESID/COMERCIAL**.

Variável dependente ou explicada: **VALOR UNIT**.

› **ÁREA CONSTRUÍDA**: Variável independente quantitativa. Indica a área construída, em m², de cada elemento do rol amostral.

- Amplitude: 23,00 a 726,00;

- Variação negativa: área crescente, valor unitário decrescente.

› **ÁREA TERRENO:** Variável independente quantitativa. Indica a área do terreno, em m², de cada elemento do rol amostral.

- Amplitude: 23,00 a 872,96;
- Variação positiva: área crescente, valor unitário crescente.

› **VIA RESID/COMERCIAL:** Variável independente de localização – código alocado.

Indica o tipo de via (ou trecho da via) onde está localizado o imóvel e sua intensidade de comércio.

- Pontuação:
 - Via residencial: 1;
 - Via residencial/comercial: 2;
 - Via comercial de baixa intensidade: 3;
 - Via comercial de média intensidade: 4;
 - Via comercial de alta intensidade: 5.
- Variação positiva: valor unitário crescente para vias comerciais de maior intensidade.

› **VALOR UNIT:** Variável dependente ou explicada. Indica o valor unitário, em R\$/m², dos elementos da amostra. O valor unitário é a razão entre o valor total, de venda ou oferta, e a área construída

A variável **VENDA/OFERTA**, que indica o tipo de evento de mercado, não atendeu às exigências de micro numerosidade da NBR 14653-2 (todos os dados são de oferta).

Testada a variável **FRENTE**, que indica a medida da frente principal do imóvel pesquisado, que não se mostrou significativa na explicação do mercado.

Desabilitado o dado 5.

10.1.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Função estimativa determinada para o cálculo do valor unitário do imóvel:

$$\text{VALOR UNIT} = (+124,7817188 - 11,63935123 * \ln(\text{ÁREA CONSTRUIDA}) \\ + 2,918872596E-005 * \text{AREA TERRENO}^2 \\ + 0,9395565172 * \text{VIA RESID/COMERCIAL}^2)^2$$

ATRIBUTOS DO IMÓVEL

- ÁREA CONSTRUIDA: 67,36
- ÁREA TERRENO: 67,36
- VIA RESID/COMERCIAL: 3

VALORES UNITÁRIOS CALCULADOS

Parâmetros: nível de confiança de 80%; estimativa pela moda.

- Valor Mínimo: 6.079,71 (-14,59%)
- Valor Médio: 7.117,94
- Valor Máximo: 8.237,98 (+15,74%)

VALORES CAMPO DE ARBITRÍO

- Valor Mínimo: 6.050,25 (-15,00%)
- Valor Máximo: 8.185,63 (+15,00%)

VALOR UNITÁRIO ADOTADO

Como não foi utilizada a variável *VENDA/OFERTA* (todos os dados do rol amostral são de oferta), foi adotado como valor de mercado o Valor Limite Inferior do Campo de Arbitrio.

Valor unitário adotado: R\$ 6.050,25/m².

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor total do imóvel: produto da área construída pelo valor unitário adotado.

Valor total: R\$ 407.544,84

Valor total arredondado: R\$ 408.000,00

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**Grau de Fundamentação:

O presente laudo de avaliação classifica-se no **Grau de Fundamentação II** de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT no anexo II.

Grau de Precisão:

O presente laudo de avaliação classifica-se no **Grau de Precisão II** de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT no anexo II.

12. CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos de pesquisa e condições constantes neste laudo, é atribuído ao imóvel em questão, loja comercial nº 02, no pavimento térreo do Edifício Comercial Cenicenter, localizado na Avenida Barão de Studart, 2.500, Joaquim Távora, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 69.906 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, CE, o valor de mercado de R\$ 408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais), no estado em que se encontrava por ocasião da vistoria.

Valor de Avaliação: R\$ 408.000,00 (QUATROCENTOS E OITO MIL REAIS)

13. ANEXOS

- I - Cálculos Estatísticos;
- II - Tabelas da Especificação do Laudo;
- III - Relatório Fotográfico e Localização;
- IV - Planilha de Dados Amostrais.

14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Fortaleza/CE, 15 de julho de 2023.

CLAUDER HIDD
VASCONCELLOS:93505957887

Assinado de forma digital por CLAUDER
HIDD VASCONCELLOS:93505957887
Dados: 2023.07.15 17:26:29 -03'00'

Clauder Hidd Vasconcellos
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CPF 935.059.578-87
CREA RNP- 1903716500

Anexo I

Cálculos Estatísticos

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Lojas Aldeota-Meireles - Maio-2023

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 2 de maio de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	21
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7612607 / 0,7632193
Coeficiente de determinação:	0,5795179
Fisher - Snedecor:	6,89
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

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

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2802,282	3	934,094	6,891
Não Explicada	2033,258	15	135,551	
Total	4835,541	18		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$\text{VALOR UNIT} = +124,7817188 - 11,63935123 * \ln(\text{ÁREA CONSTRUIDA}) + 2,918872596E-005 * \text{AREA TERRENO}^2 + 0,9395565172 * \text{VIA RESID/COMERCIAL}^2$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONSTRUIDA	ln(x)	-3,35	0,44
AREA TERRENO	x ²	1,79	9,38
VIA RESID/COMERCIAL	x ²	1,57	13,79
VALOR UNIT	y ^{1/2}	6,07	0,01

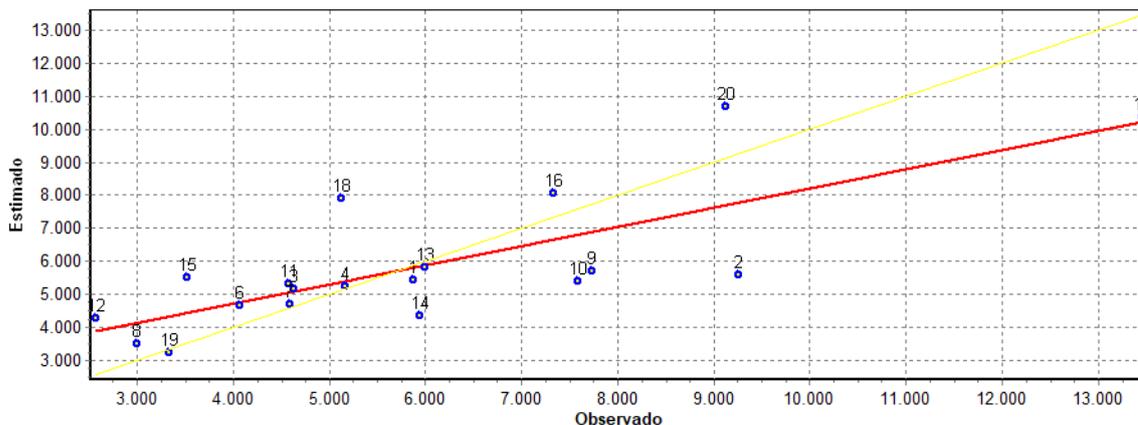
10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA CONSTRUIDA	Isoladas	Influência
AREA TERRENO	0,59	0,63
VIA RESID/COMERCIAL	-0,47	0,01
VALOR UNIT	-0,66	0,65

Correlações parciais para AREA TERRENO	Isoladas	Influência
VIA RESID/COMERCIAL	-0,37	0,26
VALOR UNIT	-0,18	0,42

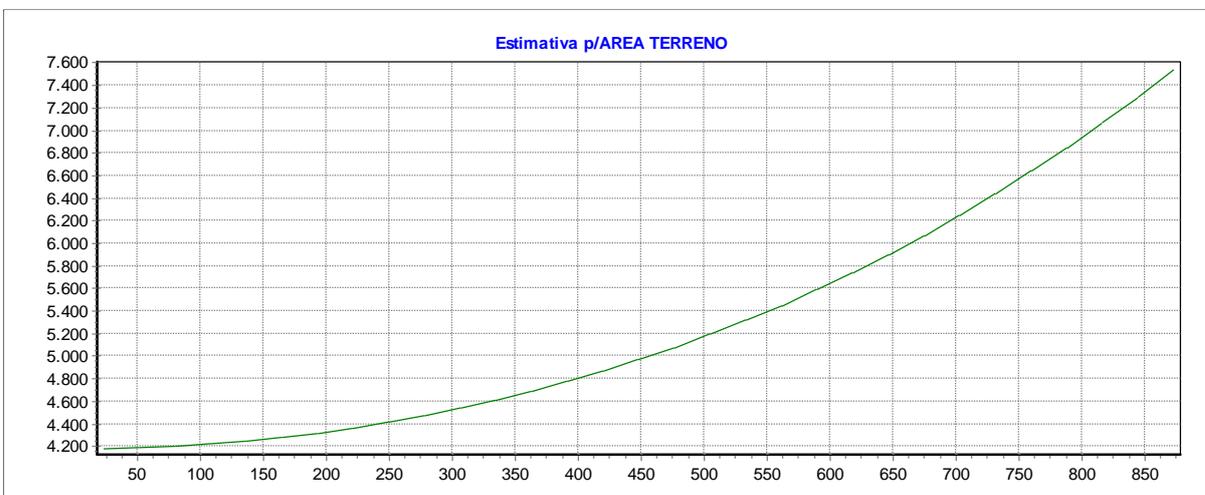
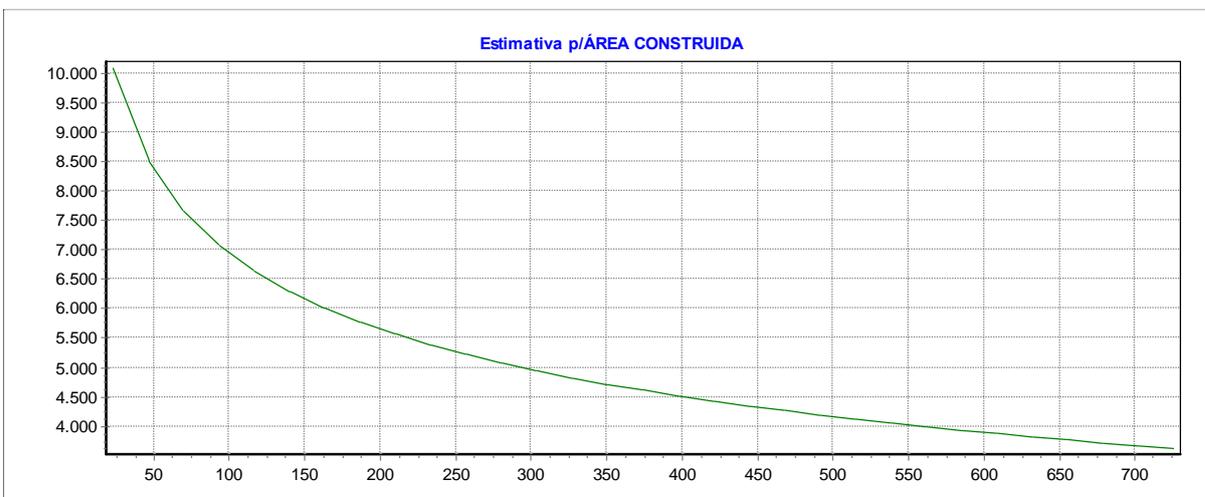
Correlações parciais para VIA RESID/COMERCIAL	Isoladas	Influência
VALOR UNIT	0,51	0,38

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

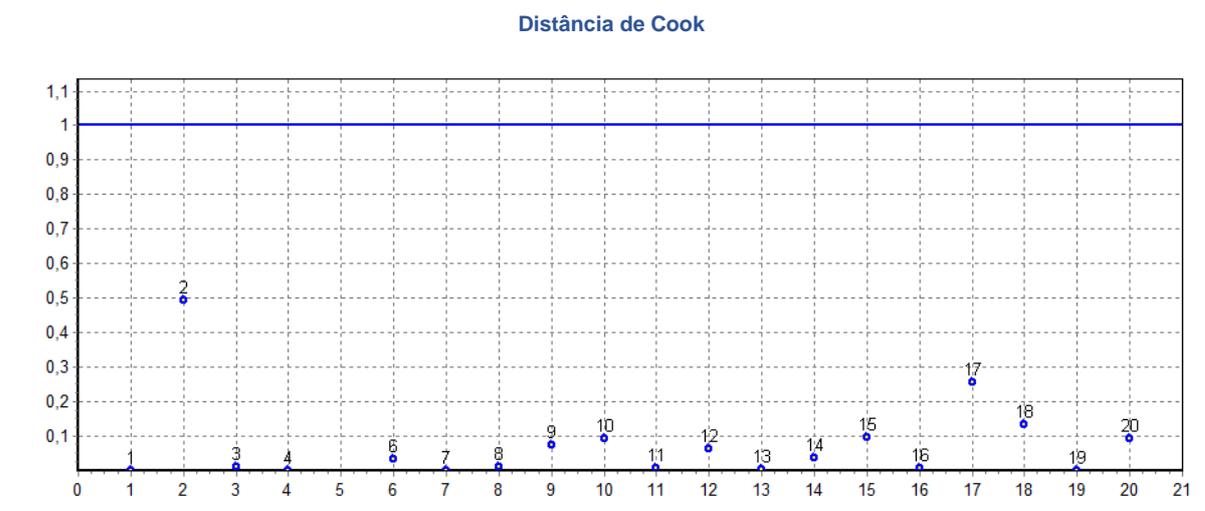
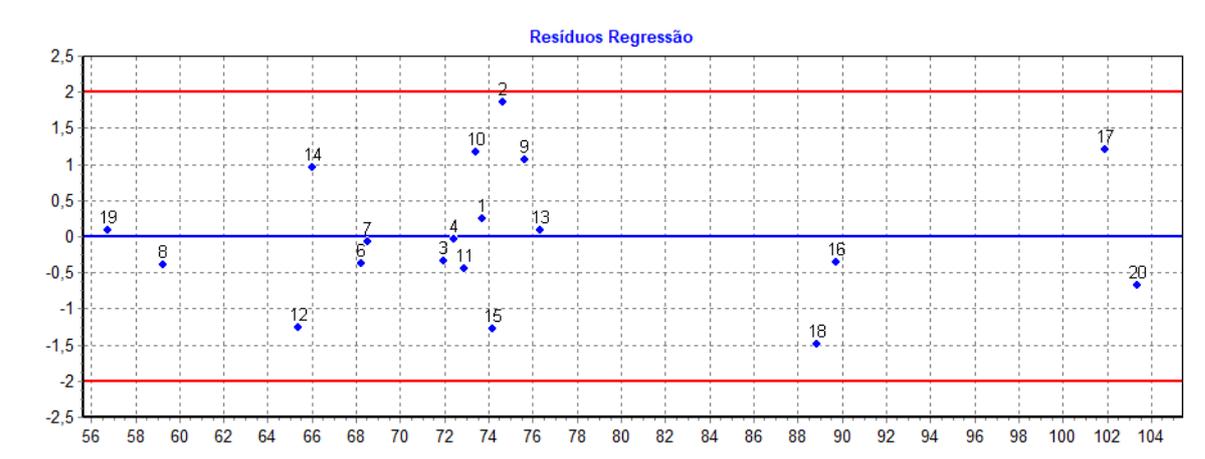
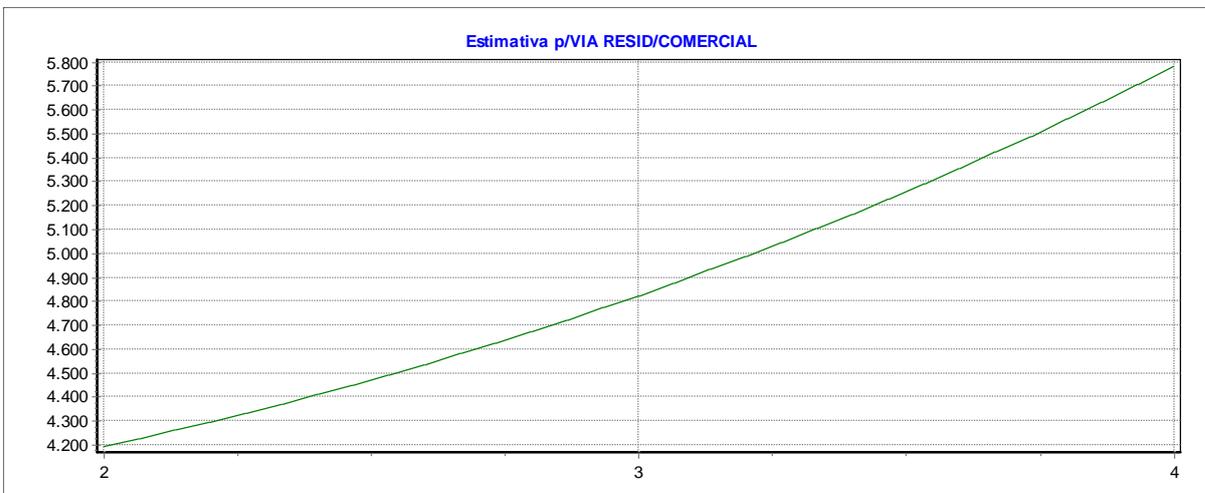


Função Estimativa:

$$\text{VALOR UNIT} = (+124,7817188 - 11,63935123 * \ln(\text{ÁREA CONSTRUIDA}) + 2,918872596E-005 * \text{AREA TERRENO}^2 + 0,9395565172 * \text{VIA RESID/COMERCIAL}^2)^2$$



CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil



Lojas Aldeota-Meireles - Maio-2023

Data de Referência:

terça-feira, 2 de maio de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA CONSTRUIDA = 67,36
- AREA TERRENO = 67,36
- VIA RESID/COMERCIAL = 3

- Endereço = Av Barão de Studart, 2500, Loja 02
- Complemento =
- Bairro = Joaquim Távora
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (14,59%) = 6.079,71
 - Médio = 7.117,94
 - Máximo (15,74%) = 8.237,98

- Valor Total
 - Mínimo = 409.529,09
 - Médio = 479.464,62
 - Máximo = 554.910,39

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 306.873,07
 - Máximo = 690.405,49
 - Mínimo (36,00%) = 4.555,72
 - Máximo (44,00%) = 10.249,49
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 6.050,25
 - RL Máximo = 8.185,63

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS

Engenheiro Civil

	Endereço	Complemento
1	Rua Pereira Filgueiras, 1141 c/Rua Antonio Augusto (COD. PT0007)	casa comercial, funciona clínica
2	Avenida Barão de Studart, 1170 (COD. A150S - Ponto Comercial Av. Barão de Studart)	loja térrea na frente e pavimento superior na parte do fundo
3	Rua Doutor José Lourenço, 1700 c/Av. Júlio Ventura (COD. PT0182)	6 pontos comerciais e 1 galpão
4	Rua Tibúrcio Cavalcante, 2484 (COD. 9011)	Clínica médica
5	Avenida Antônio Sales, 935 (COD. LO0071)	amplo salão
6	Avenida Pontes Vieira, 1441 c/Nunes Valente (COD. PT0009)	funcionava restaurante, 2 pvtos
7	Rua Carolina Sucupira, 1430 (COD. KM1430PC)	casa comercial c/recepção, loja e 7 salas
8	Rua Gonçalves Ledo, 1483 (COD. PR0005)	prédio c/2 pvtos, salas e lojas
9	Rua Antônio Augusto, 1499 (COD. 8233)	casa comercial (ponto comercial, quartos, sala)
10	Rua Demóstenes Brígido, 66 (COD. CA0183)	casa comercial c/ 4 salas, recepção (toda reformada)
11	Rua Padre Valdevino, 1066 (COD. V232)	casa comercial (funcionou restaurante)
12	Rua Isac Meyer, 115 (COD. PR0054)	prédio comercial c/recepção, 9 salas, ótimo estado
13	Rua Padre Luís Figueira, 550 (COD. PR0029)	recepção, 7 salas, banheiros, copa, 7 vagas.
14	Rua Silva Paulet, 1739 (COD. PR0095)	funciona a Vitta Clinic, 18 salas, recepção, elevador
15	Rua Pinto Madeira, 1159 (COD. PR0048)	loja, estúdios 04 salas e 02 banheiros , 9 vagas
16	Avenida Dom Luís, 300, piso L1, frente p/Rua Osvaldo Cruz (COD. LO0022)	Shopping Avenida (estrada pela rua e pelo shopping)
17	Av. Desembargador Moreira, 1700 (COD. Divisa 01)	Loja, Divisa Residence
18	Av. Santos Dumont, 2122 (Aldeota)	loja no Edif. Manhattan Center
19	Rua Osvaldo Cruz, 1520 (COD. 849)	Prédio com Clínica Médica , terreno 11x27
20	Av. Desembargador Moreira, 190 (COD. LO0056)	loja 3 ambientes, 1 banheiro

Bairro	Informante	Telefone	COORD_Y	COORD_X	ÁREA CONSTRUÍDA	
1	Meireles	Firmare Imóveis	3016-3200; 99999-7200	-3,728304	-38,512714	230,00
2	Aldeota	Remax Avenida	99119-2972	-3,735035	-38,506891	540,00
3	Aldeota	MEGA IMÓVEIS	3055-1111	-3,738484	-38,509218	726,00
4	Dionísio Torres	HABITE SOLUCOES IMOBILIARIAS	2180-0080; 98200-9642	-3,746589	-38,506068	290,00
5	Jpaquim Távora	SIM ADMINISTRACAO E COMERCIO DE IMOVEIS	3224-9033; 99821-0400	-3,741903	-38,513435	259,00
6	Dionísio Torres	Fenix Imóveis e Serviços	3267-5199; 99635-3258	-3,751987	-38,508609	700,00
7	Aldeota	KIKO MELO	99664-9988; 99924-2282	-3,743996	-38,491461	196,00
8	Aldeota/Centro	Magalhães Mota Imóveis	3401-9131; 99231-8855	-3,73685	-38,517982	500,00
9	Aldeota	FZ IMOVEIS LTDA.	3462-2000	-3,733782	-38,51445	266,00
10	Aldeota	Magalhães Mota Imóveis	3401-9131; 99231-8855	-3,732104	-38,513383	145,00
11	Jpaquim Távora	Imobiliária Torres de Melo Neto LTDA	4011-0800; 98184-0046	-3,740123	-38,51478	262,00
12	Aldeota	Imobiliária Magno Muniz	3265-6969; 98869-0569	-3,730663	-38,511828	350,00
13	Aldeota	MEGA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS	30551111	-3,733055	-38,512515	600,00
14	Aldeota	Alessandro Belchior	3466-4343	-3,740499	-38,50731	412,00
15	Aldeota	Imobiliária Magno Muniz	3265-6969; 98869-0569	-3,732979	-38,514965	539,43
16	Meireles	Fenix Imóveis	3267-5199; 99635-3258	-3,732999	-38,498964	75,00
17	Aldeota	Eliane Mota	99635-8455	-3,740901	-38,49995	26,00
18	Aldeota	HABITE SOLUCOES IMOBILIARIAS	2180-0080; 98200-9642	-3,734257	-38,504704	80,00
19	Aldeota	Imobiliária Confiança	98532-7763	-3,739069	-38,501514	594,00
20	Meireles	Espindola Imobiliária	3461-1166; 98810-1166	-3,728101	-38,495846	23,00

AREA TERRENO	FRENTE	VENDA/ OFERTA	IDADE REAL	DATA	ESQUINA	ÁREA TÉRREO/ ÁREA TOTAL	ESTACIONAMENTO	ESTAR EM SHOPPING	CONSERVAÇÃO	
1	357,70	10,00	2	0	0	2	0	1	1	4
2	525,00	15,00	2	0	0	1	0	2	1	4
3	726,00	30,00	2	0	0	2	0	1	1	4
4	420,00	10,00	2	0	0	1	0	2	1	4
5	299,75	10,00	2	0	0	1	0	2	1	4
6	400,00	15,00	2	0	0	2	0	2	1	4
7	220,40	7,60	2	0	0	1	0	1	1	4
8	323,40	15,40	2	0	0	1	0	1	1	4
9	642,88	11,20	2	0	0	1	0	1	1	4
10	308,00	11,00	2	0	0	1	0	2	1	4
11	561,00	15,00	2	0	0	1	0	2	1	4
12	414,00	14,58	2	0	0	1	0	1	1	4
13	872,96	20,00	2	0	0	1	0	2	1	4
14	311,17	13,66	2	0	0	1	0	1	1	4
15	696,30	21,10	2	0	0	1	0	2	1	4
16	75,00	7,00	2	0	0	1	0	2	2	4
17	26,00	3,50	2	0	0	1	0	2	1	4
18	40,00	4,00	2	0	0	1	0	2	1	4
19	297,00	11,00	2	0	0	1	0	1	1	4
20	23,00	2,50	2	0	0	1	0	1	1	4

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
 CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
 Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
 chidd.eng@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv19J5.

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

Página 15 de 26

	PADRÃO CONSTRUTIVO	ANDAR	Nº PAVIMENTOS	VIA RESID/ COMERCIAL	SETOR	TIPOLOGIA	VALOR TOTAL	VALOR UNIT
1		4	0	1	3	2	1.350.000,00	5.869,56
2		4	0	2	4	1	5.000.000,00	9.259,26
3		3	0	1	3	1	3.100.000,00	4.629,97
4		4	0	1	3	1	1.500.000,00	5.172,41
5		3	0	1	4	1	900.000,00	3.474,90
6		4	0	2	4	1	2.850.000,00	4.071,43
7		4	0	1	2	1	900.000,00	4.591,84
8		3	0	2	2	1	1.500.000,00	3.000,00
9		4	0	1	2	1	2.057.000,00	7.733,08
10		4	0	1	2	1	1.100.000,00	7.586,20
11		3	0	1	2	1	1.200.000,00	4.580,15
12		4	0	1	2	1	900.000,00	2.571,42
13		5	0	1	2	1	3.600.000,00	6.000,00
14		5	0	2	3	1	2.450.000,00	5.946,60
15		4	0	2	3	1	1.900.000,00	3.522,23
16		5	0	1	4	2	550.000,00	7.333,33
17		4	0	1	4	1	350.000,00	13.461,54
18		4	0	2	4	1	410.000,00	5.125,00
19		4	0	2	2	1	1.980.000,00	3.333,33
20		4	0	1	4	2	210.000,00	9.130,43

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Anexo II

Tabelas da Especificação do Laudo

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Grau de Fundamentação: Grau de Fundamentação II de acordo com classificação abaixo.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Total de pontos obtidos					14
Apresentação de laudo completo e descritivo?					SIM
Grau de fundamentação atingido					II

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

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

Grau de Precisão: Grau de Precisão II, de acordo com classificação descrita na Tabela 5 da NBR 14653-2 da ABNT.

Amplitude total do intervalo de confiança (80%) = 30,33%.

Tabela 5 – Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores - NBR 14653-2

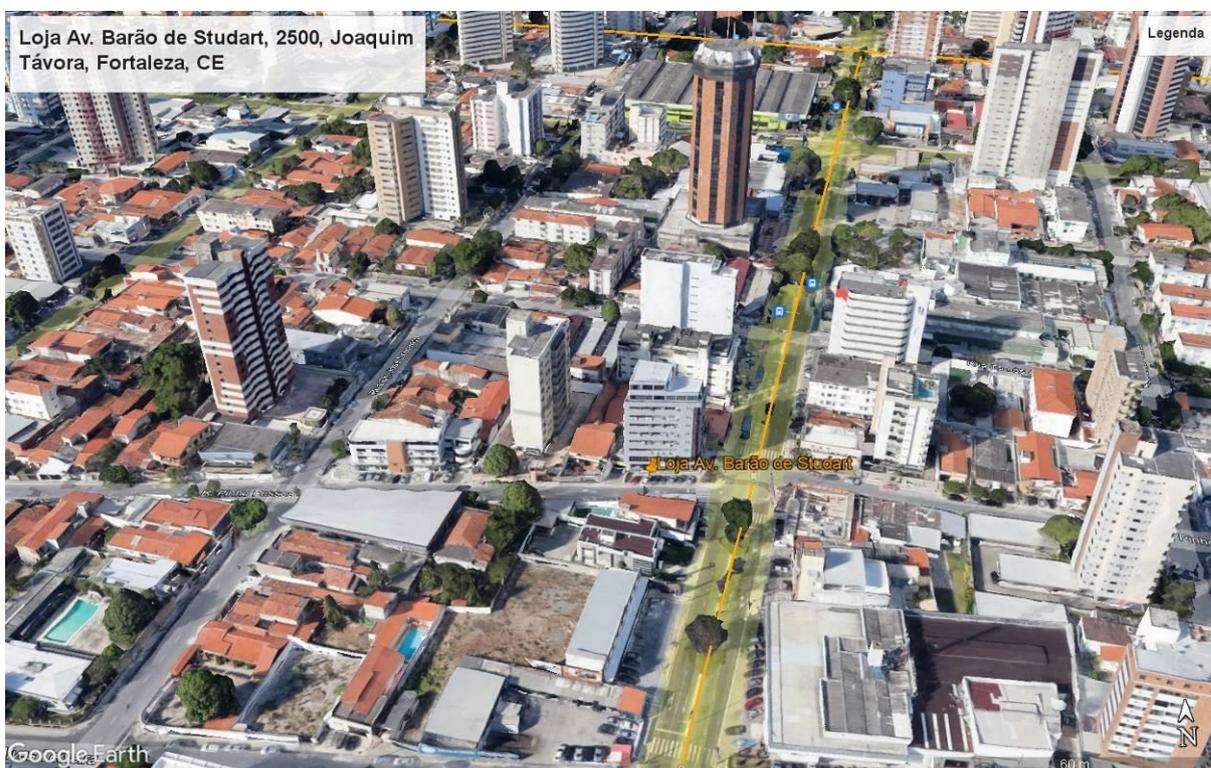
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Anexo III

Relatório Fotográfico e Localização

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Localização – Coordenadas Geográficas: -3.745427°S; -38.510276°W.

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Fachadas do edifício onde está localizada a loja

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

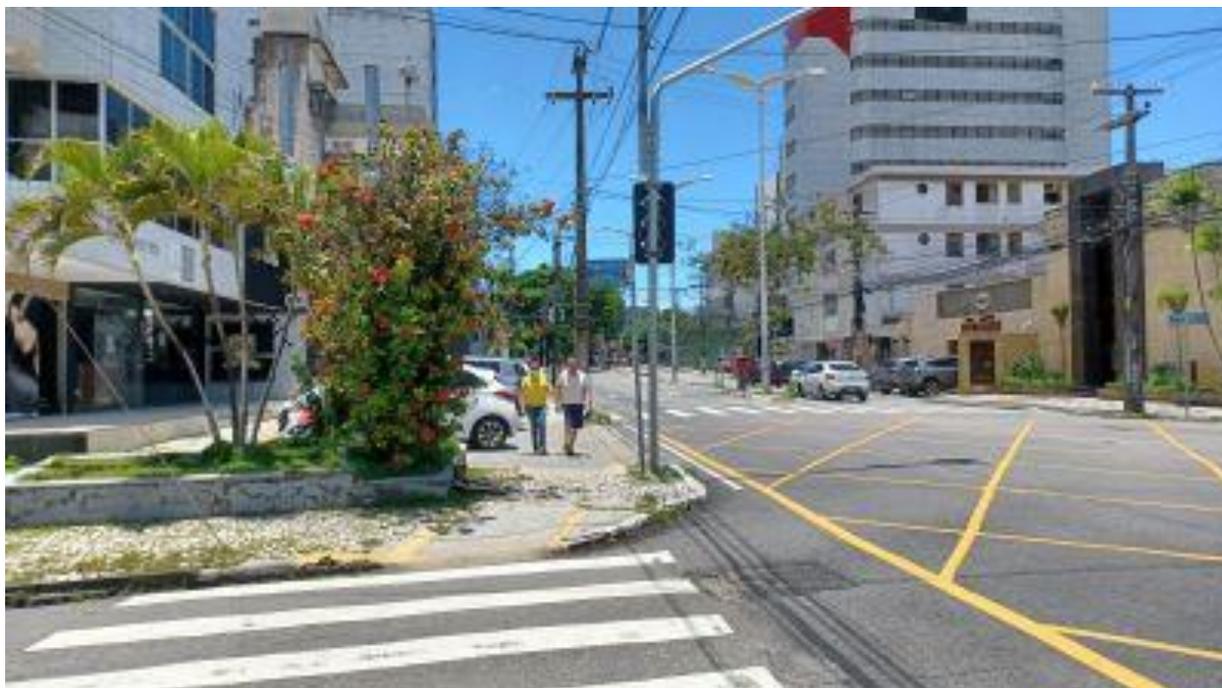
CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil



Vista da loja

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv119J5.



Avenida Barão de Studart e Rua Pinho Pessoa, no trecho onde está situado o imóvel

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

Página 24 de 26

Anexo IV

Planilha de Dados Amostrais

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

PESQUISA DE MERCADO - LOJAS ALDEOTA, MEIRELES - MAIO-2023					
Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Fonte - Referência	Telefone
1	Rua Pereira Filgueiras, 1141 c/Rua Antonio Augusto (COD. PT0007)	casa comercial, funciona clínica	Meireles	Firmare Imóveis	3016-3200; 99999-7200
2	Avenida Barão de Studart, 1170 (COD. A150S - Ponto Comercial Av. B)	loja térrea na frente e pavimento superior na pá	Aldeota	Remax Avenida	99119-2972
3	Rua Doutor José Lourenço, 1700 c/Av. Júlio Ventura (COD. PTO182)	6 pontos comerciais e 1 galpão	Aldeota	MEGA IMÓVEIS	3055-1111
4	Rua Tibúrcio Cavalcante, 2484 (COD. 9011)	Clínica médica	Dionísio Torres	HABITE SOLUCOES IMOBILIARIAS	2180-0080; 98200-9642
5	Avenida Antônio Sales, 935 (COD. L00071)	amplo salão	Jpaquim Távora	SIM ADMINISTRACAO E COMERCIO DE IMC	3224-9033; 99821-0400
6	Avenida Pontes Vieira, 1441 c/Nunes Valente (COD. PT0009)	funcionava restaurante, 2 pvtos	Dionísio Torres	Fenix Imóveis e Serviços	3267-5199; 99635-3258
7	Rua Carolina Sucupira, 1430 (COD. KM1430PC)	casa comercial c/recepção, loja e 7 salas	Aldeota	KIKO MELO	99664-9988; 99924-2282
8	Rua Gonçalves Ledo, 1483 (COD. PR0005)	prédio c/ 2 pvtos, salas e lojas	Aldeota	Magalhães Mota Imóveis	3401-9131; 99231-8855
9	Rua Antônio Augusto, 1499 (COD. 8233)	casa comercial (ponto comercial, quartos, sala)	Aldeota	FZ IMOVEIS LTDA	3462-2000
10	Rua Demóstenes Brigido, 66 (COD. CA0183)	casa comercial c/ 4 salas, recepção (toda reform)	Aldeota	Magalhães Mota Imóveis	3401-9131; 99231-8855
11	Rua Padre Valdevino, 1066 (COD. V232)	casa comercial (funcionou restaurante)	Jpaquim Távora	Imobiliária Torres de Melo Neto LTDA	4011-0800; 98184-0046
12	Rua Isac Meyer, 115 (COD. PR0054)	prédio comercial c/recepção, 9 salas, ótimo est	Aldeota	Imobiliária Magno Muniz	3265-6969; 98869-0569
13	Rua Padre Luís Figueira, 550 (COD. PR0029)	recepção, 7 salas, banheiros, copa, 7 vagas.	Aldeota	MEGA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS	30551111
14	Rua Silva Paulet, 1739 (COD. PR0095)	funciona a Vitta Clinic, 18 salas, recepção, eleva	Aldeota	Alessandro Belchior	3466-4343
15	Rua Pinto Madeira, 1159 (COD. PR0048)	loja, estúdios 04 salas e 02 banheiros, 9 vagas	Aldeota	Imobiliária Magno Muniz	3265-6969; 98869-0569
16	Avenida Dom Luis, 300, piso L1, frente p/Rua Osvaldo Cruz (COD. L000)	Shopping Avenida (estrada pela rua e pelo shop	Meireles	Fenix Imóveis	3267-5199; 99635-3258
17	Av. Desembargador Moreira, 1700 (COD. Divisa 01)	Loja, Divisa Residence	Aldeota	Eliane Mota	99635-8455
18	Av. Santos Dumont, 2122 (Aldeota)	loja no Edif. Manhattan Center	Aldeota	HABITE SOLUCOES IMOBILIARIAS	2180-0080; 98200-9642
19	Rua Osvaldo Cruz, 1520 (COD. 849)	Prédio com Clínica Médica, terreno 11x27	Aldeota	Imobiliária Confiança	98532-7763
20	Av. Desembargador Moreira, 190 (COD. L00056)	loja 3 ambientes, 1 banheiro	Meireles	Espindola Imobiliária	3461-1166; 98810-1166

Dado	Coordenadas geográficas S/W	Área construída (m²)	Área do terreno (m²)	Frente principal (m)	Evento (Venda ou Oferta)	Data do evento (mês/ano)	Idade Cronológica (anos)	Estado de conservação	Padrão construtivo	Nº Pavimentos	Esquina/ Meio de Quadra	Estaciona mento	Imóvel em shopping	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	-3,728304	230,00	357,70	10,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	esquina	não	não	1.350.000,00	5.869,56
2	-3,735035	540,00	525,00	15,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	2	meio de quadra	sim	não	5.000.000,00	9.259,26
3	-3,738484	726,00	726,00	30,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal/baixo	1	esquina	não	não	3.100.000,00	4.629,97
4	-3,745589	290,00	420,00	10,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	sim	não	1.500.000,00	5.172,41
5	-3,741903	259,00	299,75	10,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	sim	não	900.000,00	3.474,90
6	-3,751987	700,00	400,00	15,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	2	esquina	sim	não	2.850.000,00	4.071,43
7	-3,743996	196,00	220,40	7,60	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	não	não	900.000,00	4.591,84
8	-3,73685	500,00	323,40	15,40	Oferta	mai/23		bom/regular	normal/baixo	2	meio de quadra	não	não	1.500.000,00	3.000,00
9	-3,733782	266,00	642,88	11,20	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	não	não	2.057.000,00	7.733,08
10	-3,732104	145,00	308,00	11,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	sim	não	1.100.000,00	7.586,20
11	-3,740123	262,00	561,00	15,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal/baixo	1	meio de quadra	sim	não	1.200.000,00	4.580,15
12	-3,730663	350,00	414,00	14,58	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	não	não	900.000,00	2.571,42
13	-3,733055	600,00	872,96	20,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal/alto	1	meio de quadra	sim	não	3.600.000,00	6.000,00
14	-3,740499	412,00	311,17	13,66	Oferta	mai/23		bom/regular	normal/alto	2	meio de quadra	não	não	2.450.000,00	5.946,60
15	-3,732979	539,43	696,30	21,10	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	2	meio de quadra	sim	não	1.900.000,00	3.522,23
16	-3,732999	75,00	75,00	7,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal/alto	1	meio de quadra	sim	sim	550.000,00	7.333,33
17	-3,740901	26,00	26,00	3,50	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	sim	não	350.000,00	13.461,54
18	-3,734257	80,00	40,00	4,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	2	meio de quadra	sim	não	410.000,00	5.125,00
19	-3,739069	594,00	297,00	11,00	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	2	meio de quadra	não	não	1.980.000,00	3.333,33
20	-3,728101	23,00	23,00	2,50	Oferta	mai/23		bom/regular	normal	1	meio de quadra	não	não	210.000,00	9.130,43

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0049289-95.2019.8.06.001

Classe: Carta Precatória Cível

Requerente: Banco ABC Brasil S.A.

Requerido: SEEBLA Serviços de Engenharia Emílio Baungart Ltda

Objeto da Avaliação: Terreno urbano, com suas benfeitorias, situado na Rua Augusto Calheiros, 997, Barroso, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 17.412 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, CE.

Valor de Avaliação do Imóvel:

R\$ 7.155.000,00 (SETE MILHÕES, CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

Data da avaliação: 15 de julho de 2023.

Responsável Técnico: Clauder Hidd Vasconcellos

CPF: 935.059.578-87;

CREA-RNP: 1903716500

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

1. INTERESSADO

Poder Judiciário do Ceará, Comarca de Fortaleza, 20ª Vara Cível.

2. PROPRIETÁRIO

RCG ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL LTDA conforme matrícula nº 17.412, do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, CE.

Proprietário anotado no R.04 de 13/10/2011.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Terreno urbano, com suas benfeitorias, situado na Rua Augusto Calheiros, 997, Barroso, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 17.412 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, CE.

As benfeitorias existentes no terreno não estão averbadas na matrícula do imóvel.

4. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

5. FINALIDADE

Subsidiar o interessado no processo nº 0049289-95.2016.8.06.001.

6. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

- O laudo é fundamentado no que estabelece a Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653:2019 Parte 1: Procedimentos Gerais e 14653:2011 Parte 2: Imóveis Urbanos.
- O laudo se baseia na matrícula nº 17.412 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, CE, datada de 13/01/2005, última anotação AV/05 de 17/10/2011, e na vistoria realizada ao imóvel em 12/04/2023.
- Na avaliação considerou-se que toda a documentação está correta e regularizada, e o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado.

- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram realizadas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- A avaliação parte do pressuposto que as informações levantadas junto aos agentes do mercado imobiliário foram fornecidas de boa fé e são confiáveis
- A casa e as benfeitorias existentes no terreno não está averbada na matrícula do imóvel.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel se localiza no bairro Barroso, que dispõe de redes públicas de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica e telefônica, e ruas com pavimentação asfáltica e em pedra tosca.

Na região predominam imóveis residenciais unifamiliares, com padrão construtivo normal e baixo.

Na região existem escolas, serviços de saúde, segurança pública, transporte coletivo e comércio.

A Rua Augusto Calheiros, onde se localiza o imóvel, é dotada de completa infraestrutura urbana.

8. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

Trata-se de um terreno urbano com suas benfeitorias.

O imóvel é habitado pela família do Sr. Jader Bezerra Xavier.

Abaixo estão descritas as principais características físicas do imóvel.

Edificações, benfeitorias (não averbadas)	Casa residencial com 2 pavimentos, piscina, campo de futebol, dependência de motorista, lavanderia, casa morador, poço, reservatório de água, galpão sem fechamento lateral.
Áreas construídas, divisão interna	<ul style="list-style-type: none"> • Casa com 2 pavimentos. <p><u>Divisão interna:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Térreo: varanda, sala, 3 suítes, lavabo, cozinha, dependência de empregados, apoio com varanda, churrasqueira e banheiros, piscina. - 1º Andar: 2 suítes. <p><u>Acabamentos:</u> piso cerâmico, paredes dos banheiros e cozinha revestidas em cerâmica; esquadrias de madeira,</p>

	<p>forro em laje de concreto e telhado aparente, pintura látex sobre massa corrida.</p> <p>- <u>Áreas construídas</u>: Casa: 710,00 m²; Apoio: 90,00 m²; Piscina: 57,00 m²; Total: 857,00 m².</p> <p>- <u>Estado de conservação</u>: regular; - <u>Padrão construtivo</u>: normal; - <u>Idade aproximada</u>: 30 anos.</p> <p>Áreas obtidas, para fins de avaliação do imóvel, do croqui apresentado pelo morador, Sr. Jader, na vistoria ao local e em imagens de satélites do aplicativo Google Earth.</p> <p>• Galpão Cobertura em telhas metálicas; piso em concreto. - <u>Área construída</u>: 280,00 m²; - <u>Estado de conservação</u>: reparos simples; - <u>Idade aproximada</u>: 30 anos.</p>
<p>Terreno</p>	<p><u>Área</u>: 7.832,00 m². <u>Limites e dimensões</u>: - Norte (frente): Rua Augusto Calheiros, medindo 89,00 m; - Sul (fundo): Rua Manuel Arruda, medindo 89,00 m; - Leste (lado direito): Rua Geraldo Soares, medindo 88,00 m; - Oeste (lado esquerdo): Rua Francisco Nepomuceno, medindo 88,00 m. <u>Topografia</u>: plano. <u>Superfície/greide</u>: superfície seca, no nível do greide da rua.</p> <p>Observação: segundo o aplicativo Google Maps, a Rua Francisco Nepomuceno está a Leste do terreno (lado direito), e a Rua Geraldo Soares a Oeste (lado esquerdo), diferente do que está anotado na matrícula.</p>

Data da vistoria: 12/04/2023
Coordenadas: -3,827465°S; -38,507961°W.

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado de imóveis na região apresenta liquidez normal. O imóvel objeto, pela sua dimensão e tipologia (casa de padrão diferenciado para o bairro, onde predominam imóveis de baixo padrão construtivo), tem baixa liquidez no mercado. Deve-se salientar que na região, os terrenos com grandes áreas são procurados para construção de empreendimentos imobiliários e comerciais.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Por não existirem dados de mercado de imóveis semelhantes na região, que permitissem utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, na avaliação foi adotado o **Método Evolutivo**, onde o terreno foi avaliado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e as benfeitorias pelo **Método da Quantificação do Custo**. Os valores obtidos são somados e sobre este aplicado um fator de comercialização. O trabalho foi realizado em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens, NBR-14653:2019 Parte 1-Procedimentos Gerais, e NBR 14653:2011 Parte 2-Imóveis Urbanos.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

10.1.1 PESQUISA DE MERCADO

- Período da pesquisa: maio de 2023;
- Região da pesquisa: bairros Passaré, Cajazeiras, Barroso, Jangurussu;
- Número de dados: 27 dados;
- Número de dados considerados: 25 dados.

10.1.2 TRATAMENTO DOS DADOS

Amostra tratada através de processos de estatística inferencial, com a utilização de programas específicos, no caso o SisDEA da Pelli Sistemas.

A seguir estão listadas as variáveis consideradas e suas características.

Variáveis independentes consideradas: **ÁREA TERRENO**, **ESQUINA** e **SETOR**.

Variável dependente ou explicada: **VALOR UNIT**.

› **ÁREA TERRENO:** Variável independente quantitativa. Indica a área, em m², de cada elemento do rol amostral.

- Amplitude: 651,75 a 9.785,00;
- Variação positiva: área crescente, valor unitário crescente.

Observação:

No mercado imobiliário, via de regra, os terrenos de grande área têm valores unitários (R\$/m²) menores que os imóveis de pequena área, ou seja, a variação é negativa: maior a área do terreno, menor o valor unitário.

Nas regiões onde a predominância é de empreendimentos multifamiliares ou comerciais, ou nas regiões onde a expansão do mercado imobiliário é voltada a estes tipos de empreendimentos (é o presente caso), os terrenos com grandes áreas têm valores unitários maiores, ou seja, a variação dos preços unitários é positiva: maior a área do terreno, maior o valor unitário.

› **ESQUINA:** Variável independente dicotômica de localização. Indica a posição do terreno na quadra urbana onde se localiza, se esquina ou meio de quadra.

- Pontuação:
 - Meio de quadra: 1;
 - Esquina: 2.
- Variação positiva: valor unitário maior para terrenos situados em esquina.

› **SETOR:** Variável independente de localização – código alocado. A pesquisa foi realizada em bairros limítrofes ao bairro Barroso, onde está localizado o imóvel objeto da avaliação. A região da pesquisa foi dividida em setores, de acordo com a sua valorização no mercado.

- Pontuação:
 - Jangurussu: 1;
 - Barroso: 2;
 - Cajazeiras, Passaré: 3.
- Variação positiva: valor unitário crescente do setor 1 para o setor 3.

› **VALOR UNIT:** Variável dependente ou explicada. Indica o valor unitário, em R\$/m², dos elementos da amostra. O valor unitário é a razão entre o valor total, de venda ou oferta, e a área do terreno.

A variável **VENDA/OFERTA**, que indica o tipo de evento de mercado, não atendeu às exigências de micro numerosidade da NBR 14653-2 (todos os dados são de oferta).

Testada a variável **FRENTE**, que indica a medida da frente principal do imóvel pesquisado, que não se mostrou significativa na explicação do mercado.

Desabilitados os dados 4 e 26.

10.1.3 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Função estimativa determinada para o cálculo do valor unitário do terreno:

$$\text{VALOR UNIT} = (+22,18242844 + 0,118978823 * \text{ÁREA TERRENO}^{\frac{1}{2}} \\ + 2,279503783 * \text{ESQUINA} \\ - 14,22382896 / \text{SETOR})^2$$

ATRIBUTOS DO TERRENO

- ÁREA TERRENO: 7.832,00
- ESQUINA: 2
- SETOR: 2

VALORES UNITÁRIOS CALCULADOS

Parâmetros: nível de confiança de 80%; estimativa pela moda.

- Valor Mínimo: 759,77 (-16,47%)
- Valor Médio: 909,56
- Valor Máximo: 1.072,83 (+17,95%)

VALORES CAMPO DE ARBITRÍO

- Valor Mínimo: 777,13 (-15,00%)
- Valor Máximo: 1.046,00 (+15,00%)

VALOR UNITÁRIO ADOTADO

Adotado o valor médio: R\$ 909,56/m².

VALOR TOTAL DO TERRENO

Valor total do terreno: produto da área do terreno pelo valor unitário adotado.

Valor total do terreno: R\$ 7.123.673,92

10.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

10.2.1 CASA E ANEXOS

10.2.1.1 CLASSIFICAÇÃO DA BENFEITORIA - PARÂMETROS

- Tipologia (CUB): R1-N;
- Vida referênciã: 60 anos;
- Valor residual não depreciável (R): 20,00%;
- Idade: 30 anos;

- Estado: "c" (regular);
- Coeficiente de Ross-Heideck: $k = 0,609$.

10.2.1.2 VALOR UNITÁRIO

- R1-N: R\$ 2.075,75/m² (CUB SINDUSCON-CE, maio/2023)
- Áreas construídas / área equivalentes:
Casa: 710,00 m² (área equivalente 80%)
Apoio: 90,00 m² (área equivalente 60%)
Piscina: 57,00 m² (área equivalente 20%)

Área total: 857,00 m².

Área equivalente total: 633,40 m².

$$C = \frac{\{CUB + [OE + OI + (Ofe - Ofd)]\} (1+A) (1+F) (1+L)}{S} \text{ (item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2)}$$

Observação: Os termos (1+A) (1+F) (1+L) que representam o BDI foram unificados, considerando Administração Central, Seguro e Garantia, Risco, Despesas Financeiras, Lucro e Impostos, de acordo com orientação do TCU - Tribunal de Contas da União. Foi adotado o BDI mínimo para a tipologia: 20,34%.

- Orçamento de elevadores (OE): não tem;
- Orçamento de instalações especiais (OI): não tem;
- Orçamento de fundações especiais (Ofe): não tem;
- Orçamento das fundações diretas (Ofd): 3% do CUB;
- Área equivalente de construção (S): 633,40 m²;
- BDI: 20,34%.

$$C = R\$ 2.572,90/m^2$$

10.2.1.3 CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Valor do custo de reprodução (VR) da edificação:

$$VR = \text{Área equivalente} \times C$$

$$VR = R\$ 1.629.674,86$$

Valor depreciado (VD):

$$VD = VR \times R + VR \times k (1-R)$$

$$VD = R\$ 1.119.912,56$$

10.2.2 GALPÃO

10.2.2.1 CLASSIFICAÇÃO DA BENFEITORIA - PARÂMETROS

- Tipologia (CUB): GI;
- Vida referência: 60 anos;
- Valor residual não depreciável (R): 20,00%;
- Idade: 30 anos;
- Estado: "e" (reparos simples);
- Coeficiente de Ross-Heideck: $k = 0,512$.

10.2.2.2 VALOR UNITÁRIO

- GI: R\$ 1.001,97/m² (CUB SINDUSCON-CE, maio/2023);
- Área construída: 280,00 m²;
- Área equivalente: 40%.

$$C = \frac{\{CUB + [OE + OI + (Ofe - Ofd)]\} (1+A) (1+F) (1+L)}{S} \text{ (item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2)}$$

Observação: Os termos (1+A) (1+F) (1+L) que representam o BDI foram unificados, considerando Administração Central, Seguro e Garantia, Risco, Despesas Financeiras, Lucro e Impostos, de acordo com orientação do TCU - Tribunal de Contas da União. Foi adotado o BDI mínimo para a tipologia: 20,34%.

- Orçamento de elevadores (OE): não tem;
- Orçamento de instalações especiais (OI): não tem;
- Orçamento de fundações especiais (Ofe): não tem;
- Orçamento das fundações diretas (Ofd): 3% do CUB;
- Área equivalente de construção (S): 112,00 m²;
- BDI: 20,34%.

$$C = R\$ 1.241,94/m^2$$

10.2.2.3 CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Valor do custo de reprodução (VR) da edificação:

$$VR = \text{Área equivalente} \times C$$

$$VR = R\$ 139.097,28$$

Valor depreciado (VD):

$$VD = VR \times R + VR \times k (1-R)$$

$$VD = R\$ 84.793,70$$

10.2.3 MURO DO PERÍMETRO DO TERRENO

Perímetro do terreno: $89,00 + 89,00 + 88,00 + 88,00 = 354,00$ m.

Tabela 27 SEINFRA-CE (última publicada):
C2887 MURO EM ALVENARIA C/FUNDAÇÃO, REBOCO 2 FACES, ALTURA ÚTIL 1.80M
R\$ 410,11/m

$VR = 354,00 \text{ m} \times R\$ 410,11/\text{m} \times 1,2034 = R\$ 174.708,34$

$VD = VR \times k$

$VD = R\$ 89.450,67$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

10.2.1 Casa e anexos:	R\$ 1.119.912,56
10.2.2 Galpão:	R\$ 84.793,70
10.2.3 Muro:	R\$ 89.450,67
Total:	R\$ 1.294.156,93

Valor total das benfeitorias: R\$ 1.294.156,93

Foram avaliadas as benfeitorias que agregam valor ao imóvel na visão do mercado imobiliário, que prioriza o terreno, pois este é adequado para empreendimentos imobiliários multifamiliares e empreendimentos comerciais.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel é a soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias, e sobre este aplicado um fator de comercialização, conforme abaixo:

$VI = (VT + VD) \times FC$ (item 8.2.4 NBR 14653-2)

$VT = R\$ 7.123.673,92$

$VD = R\$ 1.294.156,93$

$FC = 0,85$

$VI = R\$ 7.155.156,22$

VALOR TOTAL ARREDONDADO DO IMÓVEL: R\$ 7.155.000,00

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO EVOLUTIVO

Grau de Fundamentação:

O presente laudo de avaliação classifica-se no **Grau de Fundamentação II** de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT no anexo II.

Grau de Precisão:

Não se aplica.

13. CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos de pesquisa e condições constantes neste laudo, é atribuído ao imóvel em questão, terreno urbano, com suas benfeitorias, situado na Rua Augusto Calheiros, 997, Barroso, Fortaleza, Ceará, averbada na matrícula nº 17.412 do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, CE, o valor de mercado de R\$ 7.155.000,00 (sete milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais), no estado em que se encontrava por ocasião da vistoria.

Valor de Avaliação: R\$ 7.155.000,00 (SETE MILHÕES, CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

14. ANEXOS

- I - Cálculos Estatísticos;
- II - Tabelas da Especificação do Laudo;
- III - Relatório Fotográfico e Localização;
- IV - Planilha de Dados Amostrais;
- V – Croqui do Imóvel

15. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Fortaleza/CE, 15 de julho de 2023.

CLAUDER HIDD
VASCONCELLOS:93505957887

Assinado de forma digital por CLAUDER
HIDD VASCONCELLOS:93505957887
Dados: 2023.07.15 17:29:47 -03'00'

Clauder Hidd Vasconcellos
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CPF 935.059.578-87
CREA RNP- 1903716500

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

Página 13 de 36

Anexo I

Cálculos Estatísticos

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv119J5.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terrenos Passaré-Barroso-Jangurussu - Maio-2023

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 2 de maio de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	25

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8037142 / 0,7737336
Coefficiente de determinação:	0,6459565
Fisher - Snedecor:	12,77
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	529,686	3	176,562	12,772
Não Explicada	290,317	21	13,825	
Total	820,003	24		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$\text{VALOR UNIT}\frac{1}{2} = +22,18242844 + 0,118978823 * \text{ÁREA TERRENO}\frac{1}{2} + 2,279503783 * \text{ESQUINA} - 14,22382896 / \text{SETOR}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA TERRENO	x½	3,10	0,54
ESQUINA	x	1,47	15,66
SETOR	1/x	-5,45	0,01
VALOR UNIT	y½	5,97	0,01

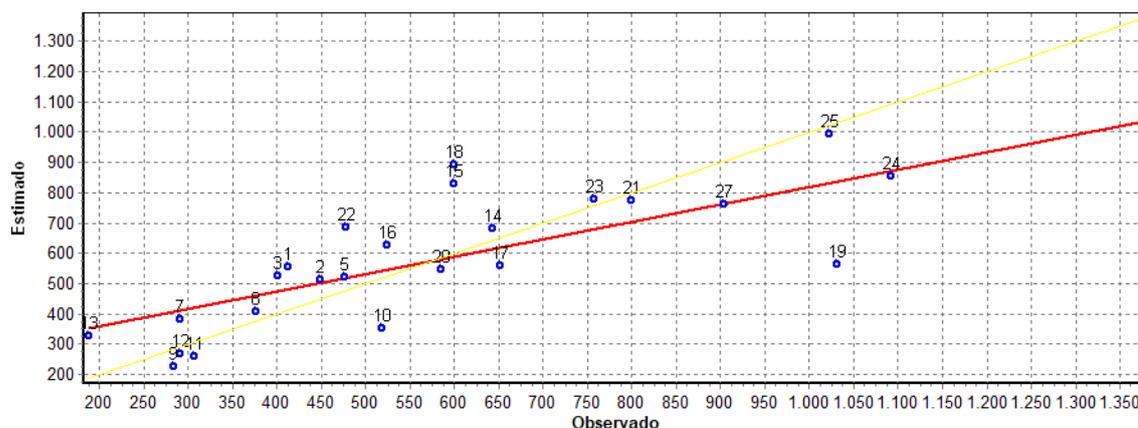
10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA TERRENO	Isoladas	Influência
ESQUINA	-0,28	0,39
SETOR	0,02	0,45
VALOR UNIT	0,35	0,56

Correlações parciais para ESQUINA	Isoladas	Influência
SETOR	0,05	0,27
VALOR UNIT	0,04	0,31

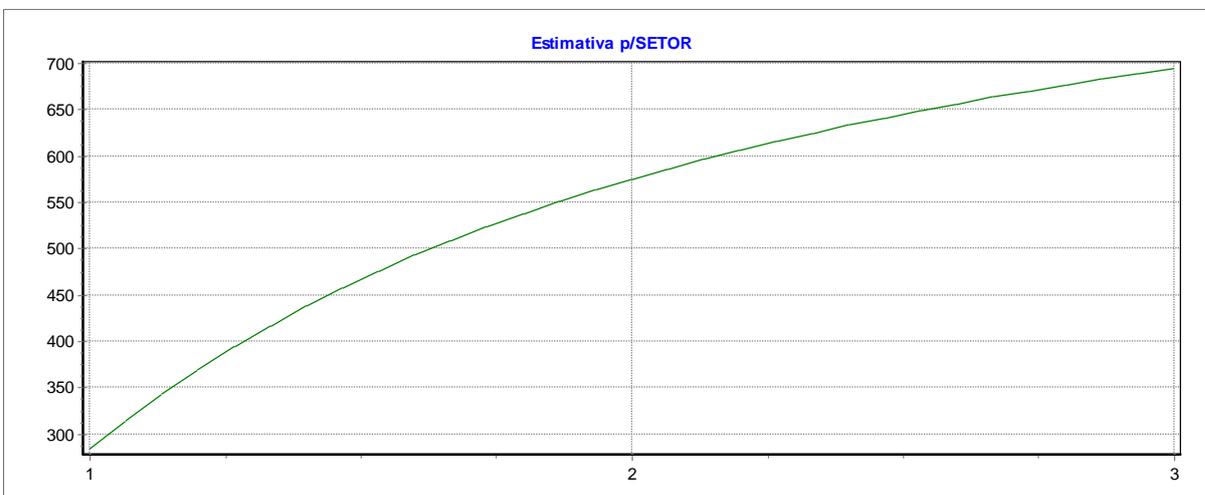
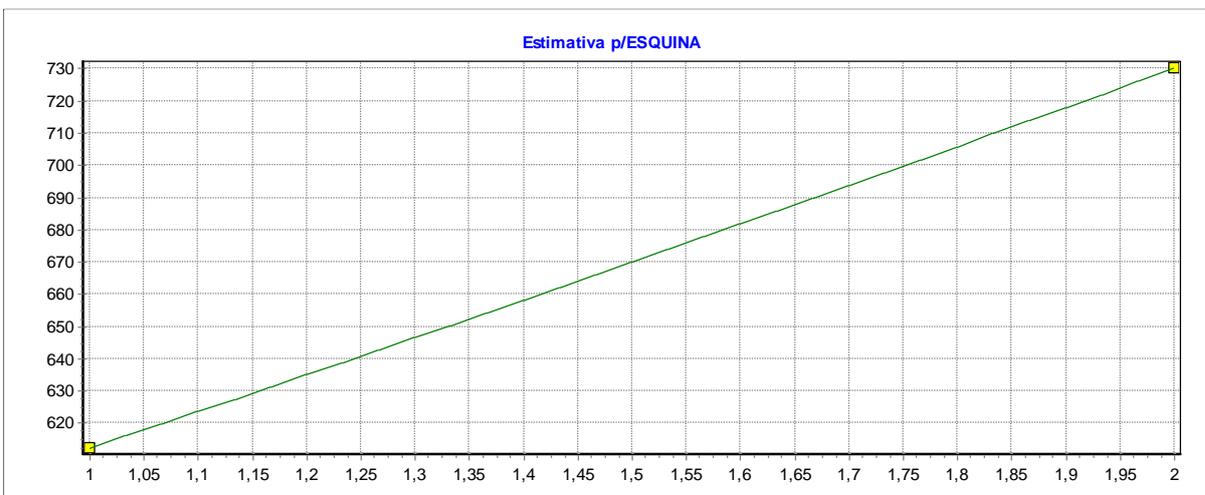
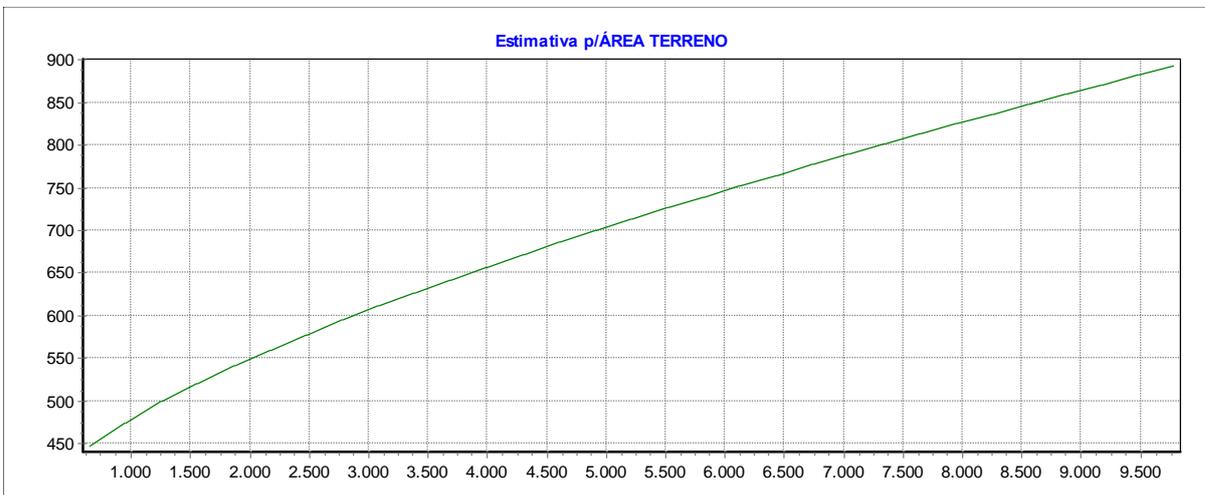
Correlações parciais para SETOR	Isoladas	Influência
VALOR UNIT	-0,69	0,77

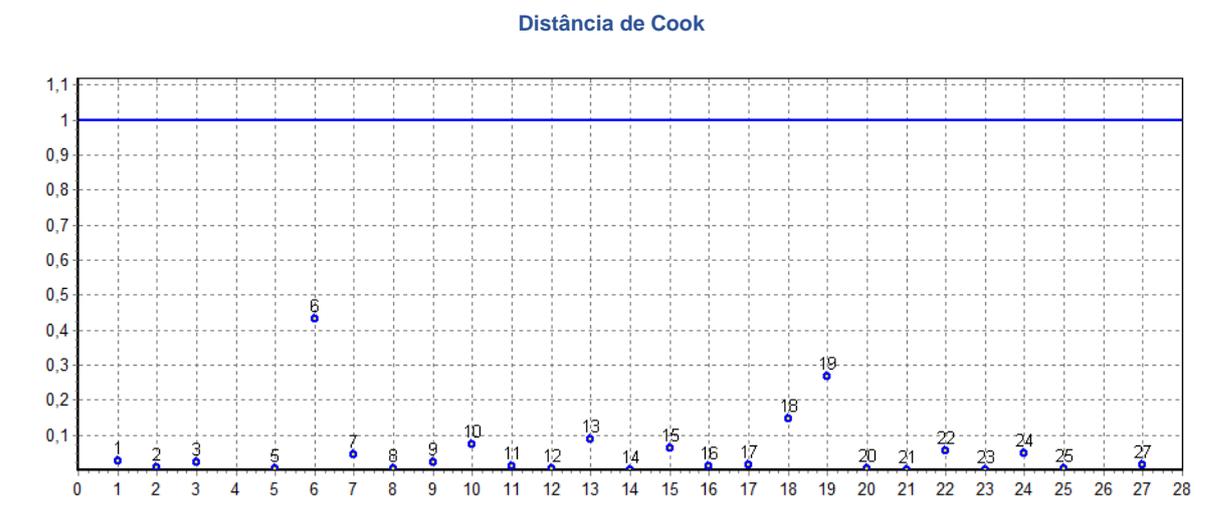
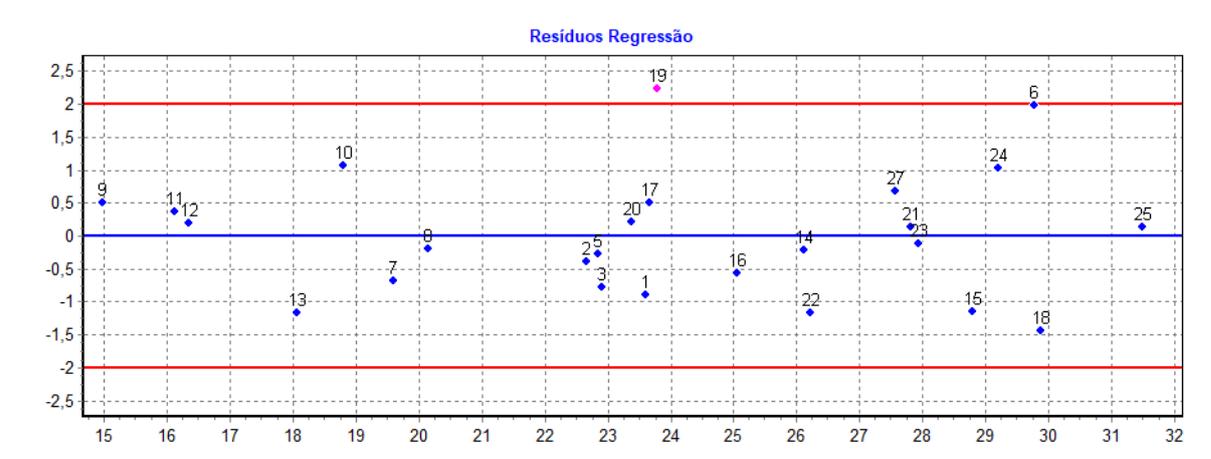
Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Função Estimativa:

$$\text{VALOR UNIT} = (+22,18242844 + 0,118978823 * \text{ÁREA TERRENO}^{\frac{1}{2}} + 2,279503783 * \text{ESQUINA} - 14,22382896 / \text{SETOR})^2$$





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv119J5.

Modelo:

Terrenos Passaré-Barroso-Jangurussu - Maio-2023

Data de Referência:

terça-feira, 2 de maio de 2023

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- ÁREA TERRENO = 7.832,00
- ESQUINA = 2
- SETOR = 2

- Endereço = Rua Augusto Calheiros, 997
- Complemento =
- Bairro = Barroso
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (16,47%) = 759,77
 - Médio = 909,56
 - Máximo (17,95%) = 1.072,83

- Valor Total
 - Mínimo = 5.950.488,56
 - Médio = 7.123.705,50
 - Máximo = 8.402.414,23

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 4.738.572,92
 - Máximo = 9.993.361,21
 - Mínimo (33,48%) = 605,03
 - Máximo (40,28%) = 1.275,97
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 773,13
 - RL Máximo = 1.046,00

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

	Endereço	Complemento	Bairro
1	Rua Confiança, 601 c/Rua Amaro Bandeira (COD. TE0502)	(31,00 x 36,00 m)	Barroso
2	Rua Araguaari c/Rua Icaraçu (COD. TE0054)	forma irregular	Barroso
3	Rua Maria Ivone c/Rua Maria Zilda de Sousa (COD. PVI367)	forma irregular	Barroso
4	Rua São Bento (COD. TE0219)	forma irregular (fr. 8,65;:fd 18,00: lat. 34,70 , 27,75)	Barroso
5	Rua Maria Zilda de Sousa c/Rua Maria Ivone (COD. TE0155)	forma irregular (30x26x23x30m)	Barroso
6	Rua Daura c/Rua Maria Perdigão c/Rua Fco Igor (COD. MDD6624)	4 frentes	Barroso
7	Rua Domingos Alves Ribeiro, 41 (COD. TE0199)	irregular (52,57x146,03x11,00x63,10x60,42x77,16m) c/casa antiga	Jangurussu
8	Rua Recanto Verde, 1385 c/Rua Paraisópolis(COD. EC981)	c/casa duplex antiga aprox. 200 m²	Jangurussu
9	Rua Rita Arruda (COD. TE0064)	a 300 m da Avenida Costa e Silva (Perimetral)	Jangurussu
10	Rua Itaquera, 800, c/Rua Domingos Alves Ribeiro (COD. dbdc76)	irregular, 3 frentes	Jangurussu
11	Rua Florêncio Fontenel (COD. TE0016)	irregular (22,00x75,00x22,00x83,00 m)	Jangurussu
12	Rua São João do Jangurussu, 504 (COD. TE0220)	44,00x60,00 m	Jangurussu
13	Rua Justino Soares c/Rua Regina Célia (COD. UUI02H)	60,00 x 33,00 m	Jangurussu
14	Rua Margarida Queiroz (COD. MDD4386)	2 frentes	Cajazeiras
15	Rua Gregório França, 365 (COD. TE0530)		Cajazeiras
16	Rua Margarida Queiroz (COD. TE0447)	2 frentes, c/casa antiga	Cajazeiras
17	Rua Francisco José Albuquerque Pereira, 300 (COD. TE0057)		Cajazeiras
18	Rua Gregório França (COD. TE0176)	formato irregular	Cajazeiras
19	Avenida Deputado Paulino Rocha, 1745 (COD. 10647)	formato irregular	Cajazeiras
20	Rua Giovanni Batista Montini (COD. TE49)	atrás do Cemitério Parque da Paz; irregular 45x33x12x16,5x16,5 m	Passaré
21	Rua das Carnaúbas c/Rua dos Mandacarus (COD. TE0056)	36,00 x 66,00 m	Passaré
22	Rua Prof. Moreira de Sousa c/Rua São Cipriano (COD. EDX079)	28,50 x 44,00 m	Passaré
23	Rua dos Sabiás, 376 (COD. TE0583)	c/casa antiga, 2 pvtos; fr. 100,00 m	Passaré
24	Rua Crisanto Arruda, 808 c/Rua S Tomaz de Aquino (COD. MDD6812)	3 frentes (Rua Trajano de Moraes); irregular	Passaré
25	Rua 09, atrás do Condomínio Sara Passaré (COD. TE0149)	106,28 x 80,00 x 137,09 x 86,67	Passaré
26	Rua dos Jatobás, 480, c/Rua dos Mandacarus (COD. TE0022_VERAS)	60,00 x 66,00	Passaré
27	Rua Itaborai c/Rua Prof. Moreira de Sousa (COD. TE0076)	irregular	Passaré

	Informante	Telefone	COORD_Y	COORD_X	ÁREA TERRENO	FRENTE TERRENO	VENDA/ OFERTA
1	CIRO PAIVA	4005-7676; 98956-6313	-3,821295	-38,511725	1.116,00	31,00	2
2	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,81691	-38,511252	651,75	18,00	2
3	Philippe Vieira Imóveis	98916-9552	-3,819553	-38,512468	759,00	22,00	2
4	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,820102	-38,509584	412,50	8,65	2
5	GUIMARÃES IMÓVEIS	3038-8383; 98916-5284	-3,819302	-38,51247	735,00	30,00	2
6	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,822963	-38,507703	7.260,00	80,00	2
7	Imobiliária Magno Muniz	3265-6969; 98869-0569	-3,837289	-38,512715	6.180,55	52,57	2
8	Carlos Eduardo Cavalcante Borges	99930-2222	-3,83813	-38,511366	4.115,00	58,00	2
9	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,832769	-38,512914	1.584,00	40,00	2
10	J. Abílio	99263-3029; 98682-0008	-3,839382	-38,513988	2.797,00	60,00	2
11	MEGA IMÓVEIS	3055-1111	-3,831769	-38,507521	2.446,00	22,00	2
12	Rafael Rabelo Imóveis	98856-2900; 3013-8071	-3,843139	-38,506378	2.640,00	44,00	2
13	SIMPLICE IMOVEIS LTDA	99959-9915	-3,843057	-38,511188	2.178,00	60,00	2
14	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,796939	-38,510961	2.880,00	33,00	2
15	CIRO PAIVA	4005-7676; 98956-6313	-3,805402	-38,506391	5.800,00	60,00	2
16	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,797159	-38,511196	2.000,00	30,00	2
17	IMOBILIARIA BRASILEIRA -IMOBTRAS	3264-0264; 98845-5005	-3,811775	-38,502651	1.098,00	20,00	2
18	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,805103	-38,505377	7.280,00	160,00	2
19	HABITE SOLUCOES IMOBILIARIAS	2180-0080; 98200-9642	-3,811942	-38,51283	1.164,00	15,00	2
20	MARCOS VINICUS MAGALHAES DUTRA	99799-1313	-3,81976	-38,538504	940,00	45,00	2
21	IMOBILIARIA BRASILEIRA -IMOBTRAS	3264-0264; 98845-5005	-3,808611	-38,535651	2.376,00	36,00	2
22	EDSON XEREZ	99118-0880	-3,81412	-38,521642	1.254,00	28,50	2
23	Escala Imobiliária LTDA	99991-2788	-3,806566	-38,539078	4.752,00	100,00	2
24	MADRE DE DEUS	3036-0000; 98766-5455	-3,816536	-38,524384	3.663,50	50,00	2
25	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,820098	-38,532888	9.785,00	86,67	2
26	ARBO IMÓVEIS	(11) 99929-3012	-3,80732	-38,540733	3.960,00	60,00	2
27	Márcio Macedo Imóveis	99948-5545	-3,815161	-38,519391	2.190,00	50,00	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv19J5.

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS

Engenheiro Civil

Página 20 de 36

DATA	ESQUINA	TOPOGRAFIA	VIA RESID/ COMERCIAL	SETOR	INFRAESTRUTURA	TIPOLOGIA	VALOR TOTAL	VALOR UNIT	
1	0	2	0	1	2	3	2	460.000,00	412,18
2	0	2	0	1	2	3	1	293.000,00	449,55
3	0	2	0	1	2	3	1	304.000,00	400,53
4	0	1	0	1	2	3	1	250.000,00	606,06
5	0	2	0	1	2	3	1	350.000,00	476,19
6	0	2	0	2	2	3	2	10.000.000,00	1.377,41
7	0	1	0	1	1	3	2	1.800.000,00	291,23
8	0	2	0	1	1	3	2	1.550.000,00	376,67
9	0	1	0	1	1	3	2	450.000,00	284,09
10	0	2	0	1	1	3	2	1.450.000,00	518,41
11	0	1	0	1	1	3	2	750.000,00	306,62
12	0	1	0	1	1	3	2	770.000,00	291,67
13	0	2	0	1	1	2	2	410.000,00	188,24
14	0	1	0	1	3	3	2	1.850.000,00	642,36
15	0	1	0	1	3	3	2	3.480.000,00	600,00
16	0	1	0	1	3	3	2	1.250.000,00	525,00
17	0	1	0	2	3	3	2	715.000,00	651,18
18	0	1	0	1	3	3	2	4.368.000,00	600,00
19	0	1	0	3	3	3	2	1.200.000,00	1.030,93
20	0	1	0	1	3	3	1	550.000,00	585,10
21	0	2	0	1	3	3	2	1.900.000,00	799,66
22	0	2	0	1	3	3	2	600.000,00	478,47
23	0	1	0	1	3	3	2	3.600.000,00	757,57
24	0	2	0	1	3	3	2	4.000.000,00	1.091,85
25	0	1	0	1	3	3	2	10.000.000,00	1.021,97
26	0	2	0	1	3	3	2	1.300.000,00	328,28
27	0	2	0	1	3	3	2	1.980.000,00	904,11

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
 CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
 Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
 chidd.eng@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv119J5.

Anexo II

Tabelas da Especificação do Laudo

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

MÉTODO EVOLUTIVO

1. VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Grau de Fundamentação: Grau de Fundamentação II de acordo com classificação abaixo.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

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

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

Grau de Precisão: Grau de Precisão II, de acordo com classificação descrita na Tabela 5 da NBR 14653-2 da ABNT.

Amplitude total do intervalo de confiança (80%) = 34,42%.

Tabela 5 – Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores - NBR 14653-2

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

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

2. VALOR DA BENFEITORIA - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS

Grau de Fundamentação: Grau de Fundamentação II de acordo com classificação abaixo:

Tabela 6 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo, ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de pontos obtidos					6
Apresentação de laudo completo e descritivo?					SIM
Grau de fundamentação atingido					II

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

3. VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

O presente laudo de avaliação classifica-se no Grau de Fundamentação II de acordo com classificação abaixo:

Tabela 10 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
Total de pontos obtidos					5
Apresentação de laudo completo e descritivo?					SIM
Grau de fundamentação atingido					II

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo no Grau I

Anexo III

Relatório Fotográfico e Localização

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Localização – Coordenadas Geográficas: -3.827465°S; -38.507961°W.

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv119J5.



Vista do imóvel

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Vista do imóvel

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Vista do imóvel

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Vista do imóvel

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Vista externa, frente para Rua Augusto Calheiros

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

Página 32 de 36

Anexo IV

Planilha de Dados Amostrais

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

PESQUISA DE MERCADO - TERRENOS PASSARÉ-BARROSO-JANGURUSSU Maio-2023						
Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Fonte - Referência	Telefone	Coordenadas geográficas S/W
1	Rua Confiança, 601 c/Rua Amaro Bandeira (COD. TE0502)	(31,00 x 36,00 m)	Barroso	CIRO PAIVA	4005-7676; 98956-6313	-3,821295 -38,511725
2	Rua Araguari c/Rua Icarau (COD. TE0054)	forma irregular	Barroso	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,816911 -38,511252
3	Rua Maria Ivone c/Rua Maria Zilda de Sousa (COD. PV367)	forma irregular	Barroso	Philippe Vieira Imóveis	98916-9552	-3,819553 -38,512468
4	Rua São Bento (COD. TE0219)	forma irregular (fr.: 8,65; id: 18,00; lat.: 34,70, 27,75)	Barroso	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,820102 -38,509584
5	Rua Maria Zilda de Sousa c/Rua Maria Ivone (COD. TE0155)	forma irregular (30x26x23x30m)	Barroso	GUIMARÃES IMÓVEIS	3038-8383; 98916-5284	-3,819302 -38,51247
6	Rua Daura c/Rua Maria Perdigão c/Rua Fco Igor (COD. MDD6624)	4 frentes	Barroso	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,822963 -38,507703
7	Rua Domingos Alves Ribeiro, 41 (COD. TE0199)	irregular (52,57x146,03x11,00x63,10x60,72x77,16m) c/casa antiga	Jangurussu	Imobiliária Magno Munitz	3265-6969; 98869-0569	-3,837289 -38,512715
8	Rua Recanto Verde, 1385 c/Rua Paraisópolis (COD. EC981)	c/casa duplex antiga aprox. 200 m²	Jangurussu	Carlos Eduardo Cavalcante Borges	99930-2222	-3,83813 -38,511366
9	Rua Rita Amada (COD. TE0064)	a 300 m da Avenida Costa e Silva (Perimetral)	Jangurussu	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,832769 -38,512914
10	Rua Itaquera, 800, c/Rua Domingos Alves Ribeiro (COD. dbct76)	irregular, 3 frentes	Jangurussu	J. Abilio	99263-3029; 98682-0008	-3,839382 -38,519888
11	Rua Florêncio Fontenele (COD. TE0016)	irregular (22,00x75,00x22,00x83,00 m)	Jangurussu	MEGA IMÓVEIS	3055-1111	-3,831769 -38,507521
12	Rua São João do Jangurussu, 504 (COD. TE0220)	44,00x60,00 m	Jangurussu	Rafael Rabelo Imóveis	98856-2900; 3013-8071	-3,843139 -38,506378
13	Rua Justino Soares c/Rua Regina Célia (COD. UUI02H)	60,00 x 33,00 m	Jangurussu	SIMPLICE IMOVEIS LTDA	99959-9915	-3,840357 -38,511188
14	Rua Margarida Queiroz (COD. MDD4386)	2 frentes	Cajazeiras	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,796939 -38,510961
15	Rua Gregório França, 345 (COD. TE0530)	2 frentes, c/casa antiga	Cajazeiras	CIRO PAIVA	4005-7676; 98956-6313	-3,805402 -38,506391
16	Rua Margarida Queiroz (COD. TE0447)	2 frentes, c/casa antiga	Cajazeiras	MADRE DE DEUS	3036-0000; 99952-2569	-3,797159 -38,511196
17	Rua Francisco José Albuquerque Pereira, 300 (COD. TE0057)	formato irregular	Cajazeiras	IMOBILIARIA BRASILEIRA - IMOBRA	3264-0264; 98845-5005	-3,811775 -38,502651
18	Rua Gregório França (COD. TE0176)	formato irregular	Cajazeiras	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,805103 -38,503377
19	Avenida Deputado Paulino Rocha, 1745 (COD. TE0647)	formato irregular	Cajazeiras	HABITE SOLUCOES IMOBILIARIAS	2180-0080; 98200-9642	-3,811942 -38,512883
20	Rua Giovanni Batista Montini (COD. TE49)	atrás do Cemitério Parque da Paz; irregular 45x33x12x16,5x16,5 m	Passaré	MARCOS VINICIUS MAGALHAES DUTRA	99799-1313	-3,81976 -38,538504
21	Rua das Camalúbas c/Rua dos Mandacarus (COD. TE0056)	36,00 x 66,00 m	Passaré	IMOBILIARIA BRASILEIRA - IMOBRA	3264-0264; 98845-5005	-3,808611 -38,535651
22	Rua Prof. Moreira de Sousa c/Rua São Cipriano (COD. EDX079)	28,50 x 44,00 m	Passaré	EDSON XEREZ	99118-0880	-3,81412 -38,521642
23	Rua dos Sabiás, 376 (COD. TE0583)	c/casa antiga, 2 p/ncos, fr.: 100,00 m	Passaré	Escala Imobiliária LTDA	99991-2788	-3,806566 -38,539078
24	Rua Crisanto Arruda, 808 c/Rua S Tomaz de Aquino (COD. MDD6812)	3 frentes (Rua Trajano de Moraes); irregular	Passaré	MADRE DE DEUS	3036-0000; 98766-5455	-3,816536 -38,524384
25	Rua 09, atrás do Condomínio Sara Passaré (COD. TE0149)	106,28 x 80,00 x 137,09 x 86,67	Passaré	ERGUE IMOVEIS LTDA	3044-0350; 99223-1399	-3,820098 -38,522888
26	Rua dos Jatobás, 480, c/Rua dos Mandacarus (COD. TE0022_VERAS)	60,00 x 66,00	Passaré	ARBO IMOVEIS	(11) 99929-3012	-3,80732 -38,540733
27	Rua Itaboraí c/Rua Prof. Moreira de Sousa (COD. TE0076)	irregular	Passaré	Márcio Macebo Imóveis	99948-5545	-3,815161 -38,519391

Dado	Área (m²)	Dimensões - frente, laterais (m)	Posição (meio de quadra - esquina)	Infraestrutura urbana	Benefeitorias	Data (mês/ano)	Evento (venda/oferta)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Observações complementares
1	1.116,00	31,00 X 36,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	460.000,00	412,18	
2	651,75	18,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	293.000,00	449,55	
3	759,00	22,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	304.000,00	400,53	
4	412,50	8,65 X 18,00 X 34,70 X 2,775	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	250.000,00	606,06	
5	735,00	30,00 X 26,00 X 23,00 X 30,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	350.000,00	476,19	
6	7.260,00	80,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	10.000.000,00	1.377,41	
7	6.180,55	52,57X146,03X11,00X63,10X60,42X77,16	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	1.800.000,00	291,23	
8	4.115,00	58,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	1.550.000,00	376,67	
9	1.584,00	40,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	450.000,00	284,09	
10	2.797,00	60,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	1.450.000,00	518,41	
11	2.446,00	22,00 X 75,00 X 22,00 X 83,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	750.000,00	306,62	
12	2.640,00	44,00 X 60,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	770.000,00	291,67	
13	2.178,00	60,00X 33,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	410.000,00	188,24	
14	2.880,00	33,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	1.850.000,00	642,36	
15	5.800,00	60,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	3.480.000,00	600,00	
16	2.000,00	30,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	1.250.000,00	525,00	
17	1.098,00	20,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	715.000,00	651,18	
18	7.280,00	160,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	4.368.000,00	600,00	
19	1.164,00	15,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	1.200.000,00	1.030,93	
20	940,00	45,00 X 33,00 X 12,00 X 16,50 X 16,50	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	550.000,00	585,10	
21	2.376,00	36,00 X 66,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	1.900.000,00	799,66	
22	1.254,00	28,50 X 44,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	600.000,00	478,47	
23	4.752,00	100,00	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	3.600.000,00	757,57	
24	3.663,50	50,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	4.000.000,00	1.091,85	
25	9.785,00	106,28 X 80,00 X 137,09 X 86,67	meio de quadra	completa	não	mai/23	oferta	10.000.000,00	1.021,97	
26	3.960,00	60,00 X 66,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	1.300.000,00	328,28	
27	2.190,00	50,00	esquina	completa	não	mai/23	oferta	1.980.000,00	904,11	

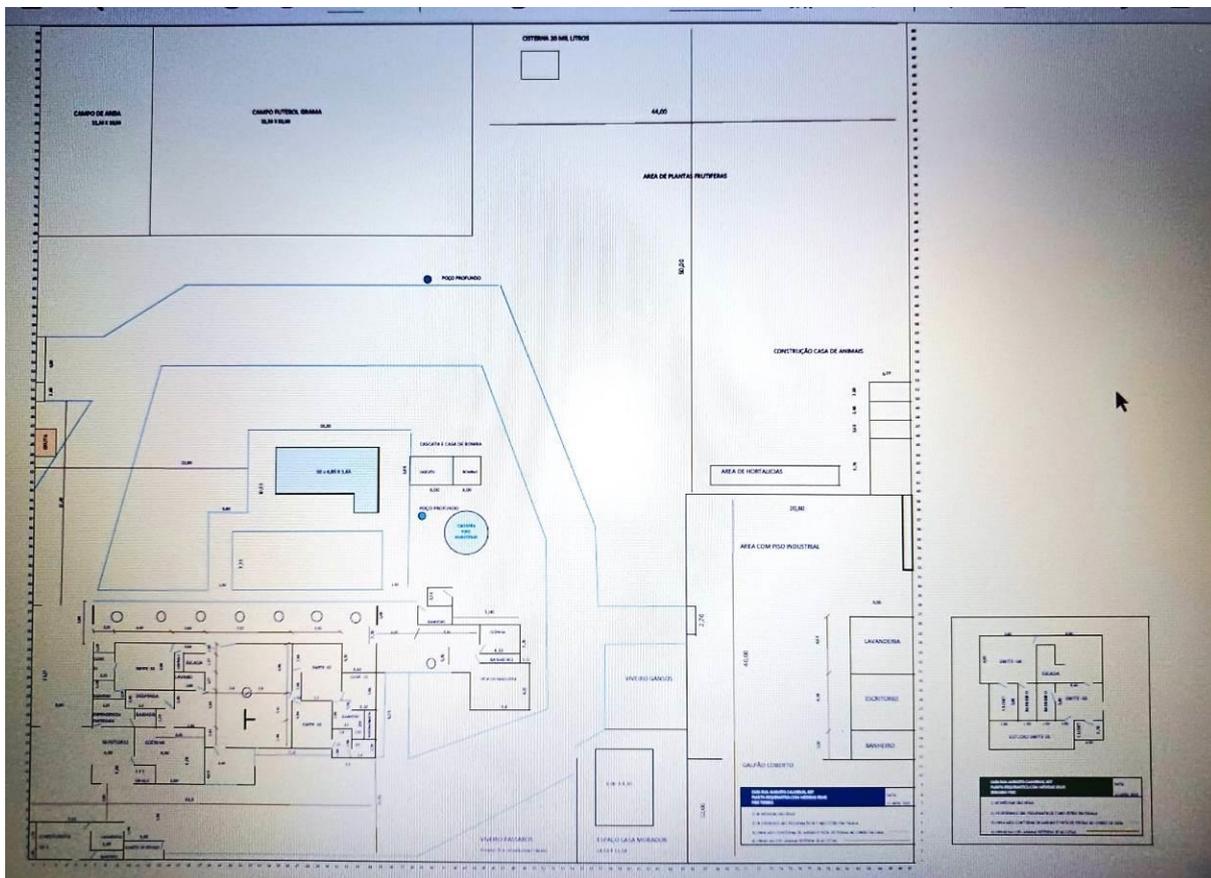
CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

Página 35 de 36

Anexo V

Croqui do Imóvel

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALICIA ESTANISLAU DUARTE, liberado nos autos em 24/07/2023 às 10:24 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049289-95.2016.8.06.0001 e código zRv119J5.

QUESITOS - RESPOSTA

Fortaleza, 15 de julho de 2023.

PODER JUDICIÁRIO DO CEARÁ
COMARCA DE FORTALEZA
20ª VARA CÍVEL

Processo: 0049289-95.2016.8.06.0001
Classe: Carta Precatória Cível
Requerente: Banco ABC Brasil S.A.
Requerido: SEEBLA Serviços de Engenharia Emílio Baungart Ltda

Eu, Clauder Hidd Vasconcellos, Engenheiro Civil, CREA 1903716500, perito nomeado na referida ação apresento a seguir as respostas aos quesitos.

Apenas o Requerido apresentou quesitos.

1) Queira o Senhor Perito descrever o polígono da área do imóvel objeto de avaliação, indicado em cada lado a metragem linear.

Resposta

Ver laudos de avaliação, Item 8 CARACTERIZAÇÃO DO BEM.

2) Queira o Senhor perito desenhar a prancha contendo a vista superior do imóvel objeto da inspeção, destacando as construções, arruamentos internos, plotagem de construções anexas e área de paisagismo.

Resposta

Quesito prejudicada, não é objeto da perícia.

3) Queira o Senhor perito informar a metragem quadrada do imóvel.

Resposta

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Ver laudos de avaliação, Item 8 CARACTERIZAÇÃO DO BEM.

4) Queira o Senhor perito informar a metragem quadrada das demais construções anexas e encravada no imóvel.

Resposta

Ver laudos de avaliação, Item 8 CARACTERIZAÇÃO DO BEM.

5) Queira o Senhor Perito informar o tipo de construção e a respectiva classificação dos imóveis (*sic*) construídos e encravado no terreno.

Resposta

Ver laudos de avaliação, Item 8 CARACTERIZAÇÃO DO BEM.

6) Queira o Senhor perito esclarecer se na construção (*sic*) do imóvel (*sic*) principal ou anexos existem construções (*sic*) de partes dos respectivos imóveis feitas com madeiras nobres (*sic*). Em caso afirmativo (*sic*), indique quais são estas, sua metragem cúbica e respectivo valor comercial.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

7) Queira o Senhor perito esclarecer se nas construções encravadas no imóvel existe a presença de materiais nobres de construção, indicando de forma pormenorizada e indicando o respectivo valor de mercado.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

8) Esclareça o Senhor Perito, se existem árvores ou plantas que compõem o acervo paisagístico (*sic*). Em caso afirmativo, indique a espécie (*sic*) nativa brasileira, e na hipótese de se tratar de espécie estrangeira indique a sua origem e os respectivos valores de mercado de ambas as faunas.

Resposta

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

9) Informe o senhor perito sob que tipo de material é circundado o perímetro (*sic*) do imóvel objeto da perícia (terra nua, calçamento em pedra tosca ou paralelepípedo, asfalto ou outros).

Resposta

Loja Avenida Barão de Studart: pavimentação asfáltica.
Terreno Rua Augusto Calheiros: pavimentação asfáltica.

10) Descreva o senhor perito os equipamentos públicos disponíveis na quadra do entorno do imóvel objeto de estudo.

Loja Avenida Barão de Studart: redes de água, esgoto sanitário, drenagem urbana, energia elétrica e telefônica.
Terreno Rua Augusto Calheiros: redes de água, energia elétrica e telefônica.

11) Informe o senhor perito as coordenada (*sic*) geodésicas do imóvel usando o Sistema Nacional de referência DATUM.

Loja Avenida Barão de Studart
Coordenadas: -3.745427°S; -38.510276°W.

Terreno Rua Augusto Calheiros
Coordenadas: -3,827465°S; -38,507961°W.

12) Indique o senhor perito o sistema público de iluminação do entorno do imóvel identificando (*sic*) a taxa de luminosidade média do período noturno.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

13) Informe o senhor Perito se no entorno urbano do local em que se situa o imóvel existem comunidades e qual o seu potencial de risco (inexistente, baixo, médio (*sic*), alto, extremo) esclarecendo qual a metodologia utilizada para a classificação (*sic*) de risco urbano.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

14) Informe o senhor perito se nas adjacências (*sic*) do imóvel (*sic*) sob análise (*sic*) existe sistema de Esgoto e Sistema de Drenagem. Em caso afirmativo indique o tipo de construção.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

15) Queira o Senhor Perito avaliar o Sistema de cabos elétricos indicando o que existe ? Qual a Marca ? E qual o Valor de mercado?

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

16) Queira o Senhor perito informar se existe Sistema de segurança interna ? Em caso afirmativo descreva-o informando a Marca e o respectivo Valor .

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

17) Informa o senhor perito se no imóvel existem Poços profundos? Em caso afirmativo informe a quantidade, a profundidade e a vazão de cada poço.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

18) Informe o senhor perito a quantidade e dimensões da madeira de Lei que suporta o telhado e as demais coberturas do imóvel (*sic*) principal e dos anexos.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 – Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

19) Informe o senhor perito se no imóvel (*sic*) existem Colunas de Arquitetura. Em caso afirmativo, descreva (*sic*) qual o tipo e o respectivo valor.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

20) Queria (*sic*) o Senhor Perito esclarecer se no imóvel possui Sistema de CFTV? Em caso afirmativo descreva o tipo e respectivo valor.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

21) Queira o Senhor Perito em suas observações esclarecer (*sic*) a metodologia que utilizou para obter o grau de certeza necessário para a avaliação de cada um dos quesitos acima formulados.

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

22) Apresente o Senhor perito em seu laudo a Bibliografia utilizada para obtenção das respostas aos quesitos formulados

Resposta

Quesito prejudicado, não é objeto da perícia.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS
Engenheiro Civil

Atenciosamente,

CLAUDER HIDD
VASCONCELLOS:93505957887

Assinado de forma digital por CLAUDER
HIDD VASCONCELLOS:93505957887
Dados: 2023.07.15 17:22:26 -03'00'

Clauder Hidd Vasconcellos
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 1903716500
CPF 935.059.578-87

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Rua José Carneiro da Silveira - 55/301 - Bairro Cocó
CEP 60.192-030 - Fortaleza/CE
Fones (85) 3234 0223 - 99985 9936
chidd.eng@hotmail.com



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE**ART OBRA / SERVIÇO**
Nº CE20231242423**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**

INICIAL

1. Responsável Técnico**CLAUDER HIDD VASCONCELLOS**Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ESPECIALISTA EM AVALIAÇÃO E PERÍCIA DA ENGENHARIA, ESPECIALISTA EM AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA**RNP: **1903716500**Registro: **26374CE****2. Dados do Contrato**Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**
RUA DESEMBARGADOR FLORIANO BENEVIDES MAGALHÃESCPF/CNPJ: **09.444.530/0001-01**Nº: **220**

Complemento:

Bairro: **EDSON QUEIROZ**Cidade: **FORTALEZA**UF: **CE**CEP: **60811690**Contrato: **0049289**Celebrado em: **15/10/2018**Valor: **R\$ 16.000,00**Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE****3. Dados da Obra/Serviço****RUA DESEMBARGADOR FLORIANO BENEVIDES MAGALHÃES**Nº: **220**

Complemento:

Bairro: **EDSON QUEIROZ**Cidade: **FORTALEZA**UF: **CE**CEP: **60811690**Data de Início: **15/10/2018**Previsão de término: **31/07/2023**Coordenadas Geográficas: **-3.773217, -38.479967**Finalidade: **Judicial**Código: **Não Especificado**Proprietário: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**CPF/CNPJ: **09.444.530/0001-01****4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

Elaboração de Laudo Técnico Pericial, referente ao Processo nº 0049289-95.2016.8.06.0001, Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, 20ª Vara Cível.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE)

CLAUDER HIDD

VASCONCELLOS:93505957887

Assinado de forma digital por CLAUDER HIDD
VASCONCELLOS:93505957887

Dados: 2023.07.15 17:23:37 -03'00'

Declaro serem verdadeiras as informações acima

CLAUDER HIDD VASCONCELLOS - CPF: 935.059.578-87

_____, _____ de _____ de _____
Local data

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - CNPJ: 09.444.530/0001-01

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. ValorValor da ART: **R\$ 254,59**Registrada em: **13/07/2023**Valor pago: **R\$ 254,59**Nosso Número: **8216333948**A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cayBD
Impresso em: 15/07/2023 às 17:17:23 por: , ip: 200.25.37.76