



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

AVENIDA JORNALISTA THOMAZ COELHO, 1268 - BARROSO -
FORTALEZA-CE.

PERITO AVALIADOR RESPONSÁVEL:

LIDOMAR RODRIGUES DE SOUSA LIMA
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI Nº 14610F – 15ª REGIÃO – CEARÁ
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI Nº 26011

RESUMO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Jornalista Thomaz Coelho, 1268–Barroso-Fortaleza-CE.

DATA DA VISTORIA: 05.09.2025.

SOLICITANTE: Câmara Municipal de Fortaleza/Gabinete do Vereador Bruno Mesquita, conforme Ofício nº 76/2025 e Projeto de Lei nº 0208/2024.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL: Matrículas nº 9.060 e 10.808 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza-CE.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Avaliação para fins de desafetação.

TIPO DE IMÓVEL: Terreno (trecho de via pública não implantada)

ÁREAS DO IMÓVEL (M²)

Área do Terreno = 1.144,00m²

Área Total Avaliada = 1.144,00m²

MÉTODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais).

NORMAS UTILIZADAS: Este parecer está em conformidade com a resolução 1066/2007 e o Anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, além da NBR 14653 partes 1 e 2 da ABNT.

PERITO AVALIADOR RESPONSÁVEL:

LIDOMAR RODRIGUES DE SOUSA LIMA

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI Nº 14610F – 15ª REGIÃO – CEARÁ

CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI Nº 26011

SUMÁRIO

RESUMO DO PARECER TÉCNICO

APRESENTAÇÃO

- 01- Apresentação do Perito Avaliador
- 02- Apresentação do Trabalho
- 03- Regulamentação da Avaliação
- 04- Nível de Rigor da Avaliação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- 01- Interessado
- 02- Proprietário do Imóvel
- 03- Finalidade da Avaliação
- 04- Vistoria
 - 4.1- Serviços Públicos
 - 4.2- Serviços Comunitários
 - 4.3- Caracterização Física do Imóvel
- 05- Características Construtivas
- 06- Pesquisa de Valores de Mercado
 - 6.1- Método Comparativo
 - 6.2- Elementos Pesquisados
 - 6.3- Cálculo do Valor do Imóvel
- 07- Conclusão
- 08- Valor Final da Avaliação
- 09- Anexos
- 10- Data da Vistoria e do Parecer Final

[illegible]

Um terreno (trecho de via pública não implantada), situado na Avenida Jornalista Thomaz Coelho, 1268 - Bairro Barroso, Fortaleza-CE.

PERITO AVALIADOR RESPONSÁVEL:

Corretor de Imóveis – CRECI nº 14610F – 15ª Região – Ceará

SOBRAL – CEARÁ

APRESENTAÇÃO

01 – APRESENTAÇÃO DO PERITO AVALIADOR:

Este Parecer foi elaborado por **LIDOMAR RODRIGUES DE SOUSA LIMA**, Corretor de Imóveis **CRECI nº 14.610F**, Perito Avaliador e Perito do **TJ-CE**, devidamente registrado no **Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob nº 26011** e no **TJ-CE sob nº 0743/2024**. Com ampla experiência no mercado imobiliário de Sobral, Fortaleza e Região Norte do Estado do Ceará, atua na compra, venda, locação e avaliação de imóveis. Atualmente exerce também as funções de Diretor Regional (Região Norte), Conselheiro Estadual Efetivo e Coordenador da Comissão de Avaliação e Perícia Imobiliária do CRECI-CE - 15ª Região.

02 – APRESENTAÇÃO DO TRABALHO:

O trabalho consiste na avaliação de mercado de um terreno (trecho de via pública não implantada), localizado *na Avenida Jornalista Thomaz Coelho*, 1268–Barroso-Fortaleza-CE.

03– REGULAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/05/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Art. 3º: “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Tudo já devidamente pacificado pelas decisões do TRF1 (Processo Nº 0010520-92.2007.4.01.3400 – Recurso Especial - Apelação Cível Nº 2007.34.00.010591-0/DF) e pelo STF conforme decisão da

Ministra Carmen Lúcia no Recurso Extraordinário com Agravo de nº 708.474/DF (CONFEA-IBAPE X COFECI) além disso, atende ao Inciso VIII do Art. 39 do CDC - Código de Defesa do Consumidor, (LEI Nº 8.078, de 11 de Setembro de 1990). Este parecer segue a orientação dos Artigos 156 e 473 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015) que regulamenta o conteúdo Técnico ou científico em laudos periciais.

04 – NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO:

Trata-se de uma avaliação de mercado realizada através de uma pesquisa detalhada de imóveis com características semelhantes, de acordo com o método comparativo direto de dados de mercado. Para isso foi conduzida uma pesquisa abrangente junto a diversos sites, corretores de imóveis e imobiliárias da região, a fim de obter uma amostragem representativa e precisa dos valores praticados no mercado local, refletindo as condições reais e atuais do mercado imobiliário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

01 – INTERESSADO:

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA/GABINETE DO VEREADOR BRUNO MESQUITA, conforme Ofício nº 76/2025 e Projeto de Lei nº 0208/2024, ora solicitantes dos serviços deste parecer.

02 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, Rua São José, 001 – Centro – Fortaleza-CE.

03 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

A presente avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado do terreno em questão, considerando a possibilidade de que venha a ser ofertado para venda a terceiros. Este estudo visa fornecer embasamento técnico para uma análise criteriosa sobre o potencial valor de comercialização, levando em consideração aspectos como

localização, dimensões, características topográficas, zoneamento urbano, vocação de uso, infraestrutura disponível na área e as condições atuais do mercado imobiliário.

04 – VISTORIA:

Em 05 de setembro de 2025, às 9h, realizei vistoria *in loco* no terreno situado na Avenida Jornalista Thomaz Coelho, nº 1268, na cidade de Fortaleza – Ceará, localizado em trecho de via pública ainda não implantada. Na ocasião, constatei que o imóvel encontra-se ocupado, tendo toda a sua área utilizada pela construção de parte de um galpão encravado sobre o terreno.

O lote tem área total de 1.144m², possui testada de 13 metros para a Rua Mucambinho, profundidade de 88 metros e testada oposta de 13 metros para a Rua Rosita, caracterizando-se por configuração retangular com duas testadas voltadas para vias públicas.

Embora as dimensões e a localização do terreno possam, em princípio, representar atributos positivos sob a perspectiva mercadológica, observa-se que seu potencial encontra-se sensivelmente comprometido. A presença da construção encravada limita a plena exploração da área e reduz sua atratividade frente às possibilidades de uso, seja para fins comerciais, residenciais ou institucionais.

Esta avaliação considera também os parâmetros urbanísticos vigentes, a infraestrutura da região e as condições atuais do mercado imobiliário, a fim de estimar com maior precisão o valor de comercialização compatível com a realidade local.

4.1. SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES NO LOCAL:

O terreno está situado em local que possui rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica móvel, rede de água tratada, correio domiciliar, limpeza pública e pavimentação asfáltica.

4.2. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:

O terreno, ora em avaliação, encontra-se muito bem servido por transporte coletivo e alternativo, coleta de lixo, hospital, escolas, policiamento, estando muito bem situado no bairro Barroso, onde encontramos também diversas atividades econômicas,

principalmente a presença de vários tipos de comércios varejistas, bancos, postos de gasolina, restaurantes, lanchonetes e outros.

4.3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL:

- **Tipo:** Terreno urbano com edificação encravada.
- **Endereço:** Avenida Jornalista Thomaz Coelho, nº 1268 – Fortaleza, Ceará.
- **Situação viária:** Localizado em trecho de via pública não implantada.
- **Área total:** 1.144m²
- **Dimensões:** Testada de 13 metros voltada para a Rua Mucambinho, com profundidade de 88 metros e testada oposta de 13 metros voltada para a Rua Rosita.
- **Geometria:** Lote retangular, com dupla testada voltada para vias públicas.
- **Ocupação:** Imóvel totalmente ocupado, com parte de um galpão construído sobre o terreno (*construção encravada*).
- **Registro imobiliário:** Imóvel cadastrado sob as matrículas nº 9.060 e nº 10.808, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza–CE.
- **Condições físicas e legais:** A edificação existente limita a plena utilização e aproveitamento mercadológico do terreno
- **Potencial mercadológico:** Prejudicado em razão da ocupação da totalidade da área por estrutura construtiva que restringe alternativas de uso comercial, residencial ou institucional.

05 – CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Sobre o terreno em questão, observa-se a existência de uma edificação do tipo galpão, a estrutura apresenta características típicas de construção funcional, voltada para armazenagem ou uso industrial leve, sem informações técnicas detalhadas sobre sua tipologia construtiva.

Não foi verificado em campo elementos como material de cobertura, fechamento lateral, tipo de piso ou sistemas complementares (instalações elétricas, hidráulicas ou sanitárias), até porque não faz parte do escopo desta avaliação.

Ressalta-se que a edificação interfere diretamente na configuração do terreno e em sua vocação urbanística, limitando alternativas de uso e influenciando negativamente na estimativa de valor do imóvel.

06 – PESQUISAS DE VALORES DE MERCADO:

6.1. MÉTODO COMPARATIVO:

Utilizaremos o método comparativo direto, ou seja, comparando com outros imóveis (terrenos) com características semelhantes que se encontram disponibilizados à venda ou que tenham sido vendidos recentemente, considerando apenas imóveis na mesma região ou adjacências.

6.2. ELEMENTOS PESQUISADOS: AMOSTRAGEM

IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

R1 – RUA ZILDA DE SOUSA, S/Nº - BARROSO – FORTALEZA-CE.

Área: 735m²

Oferta: R\$ 295.000,00 - R\$/m² 401,36

Topografia: Plano

Informante: zapimoveis.com.br

Código no Zap: 2583018311

R2 – RUA ARAGUARI, 010 – BARROSO – FORTALEZA-CE.

Área: 651m²

Oferta: R\$ 280.000,00 – R\$/m² 430,11

Topografia: Declive

Informante: zapimoveis.com.br

Código no Zap: 2567320657

R3 – RUA PAULINA DE ARRUDA, 240 - JANGURUSSU – FORTALEZA-CE.

Área: 528m²

Oferta: R\$ 165.000,00 – R\$/m² 312,50

Topografia: Plano

Informante: vivareal.com.br

Código no Viva Real: 2806920215

R4 – TRAV. ELENIR BOTELHO, 432 – BARROSO – FORTALEZA-CE.

Área: 396m²

Oferta: R\$ 120.000,00 – R\$/m² 303,03

Topografia: Plano

Informante: imovelweb.com.br

Código Imovelweb: 2992415588

R5 – RUA CONFIANÇA, 481 – BARROSO – FORTALEZA-CE.

Área: 1.016m²

Oferta: R\$ 380.000,00 – R\$/m² 374,02

Topografia: Plano

Informante: olx.com.br

Código do anúncio: TE0200

R6 – LOTEAMENTO TERRA NOVA - BARROSO – FORTALEZA-CE.

Área: 198m²

Oferta: R\$ 71.280,00 – R\$/m² 360,00

Topografia: Plano

Informante: mgfimoveis.com.br

Código 238810021

R7 - RUA CONFIANÇA, 601 – BARROSO – FORTALEZA-CE.

Área: 1.116m²

Oferta: R\$ 460.000,00 – R\$/m² 412,19

Topografia: Aclive

Informante: nestoria.com.br

QUADRO AMOSTRAL

Referências	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor R\$/m ²
R1	735	295.000,00	401,36
R2	651	280.000,00	430,11
R3	528	165.000,00	312,50
R4	396	120.000,00	303,03
R5	1.016	380.000,00	374,02
R6	198	71.280,00	360,00
R7	1.116	460.000,00	412,19

Soma do valor do m² das 07 amostras: R\$ 2.593,21

Média Aritmética do valor do m²: R\$ 370,46

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:

FATORES DE AJUSTE UTILIZADOS NESTA AVALIAÇÃO:

FATORES		CONVENÇÃO LITERAL
X	Fator de fonte	Fo
X	Fator de localização	Fl
X	Fator de topografia	Ftop
	Fator de frentes múltiplas	Ffmult
	Fator de superfície	Fs
	Fator padrão construtivo	Fpc
	Fator de Desvalorização	FD

Embora os terrenos referenciais possuam características semelhantes, a aplicação de fatores de ajuste será indispensável para assegurar que os valores apresentados reflitam com precisão a realidade do mercado. Esses ajustes permitem considerar diferenças sutis, como localização, topografia e características específicas de cada terreno, garantindo uma avaliação mais justa e alinhada com as condições reais.

Fator Oferta:

Aplica-se um redutor de 10% ou (0,90) sobre o valor do metro quadrado dos imóveis expostos a venda, pressupondo-se que estejam superestimados e que por ocasião da efetivação da sua venda o preço pago será menor que o valor ofertado pelo seu proprietário.

Fator Localização:

Variação de preço entre diferentes regiões. FL= 0,50 a 1,50

Quando não houver necessidade de ajuste, aplica-se: FL= 1,00

Fator de Topografia:

Para terreno plano: Fator = 1,00

Para terreno em aclave ou declive: Fator = 0,90

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

TRATAMENTO POR FATORES

ABNT NBR 14653-2:2011 ITEM 8.2.1.4.2

	Valor R\$	Área Terreno (m2)	Valor /m2	Fo	Fi	Ftop	Valor unit. Homogeneizado (R\$/m2)
R1	295.000,00	735,00	401,36	0,90	1,00	1,00	361,22
R2	280.000,00	651,00	430,11	0,90	1,00	0,90	348,39
R3	165.000,00	528,00	312,50	0,90	1,10	1,00	309,38
R4	120.000,00	396,00	303,03	0,90	1,00	1,00	272,73
R5	380.000,00	1.016,00	374,02	0,90	1,00	1,00	336,62
R6	71.280,00	198,00	360,00	0,90	1,00	1,00	324,00
R7	460.000,00	1.116,00	412,19	0,90	1,00	0,90	333,87

Soma do valor do m² das 07 amostras homogeneizadas: R\$ 2.286,21

Média Aritmética do valor do m²: R\$ 326,60

TRATAMENTO MATEMÁTICO DAS AMOSTRAS:

ABNT NBR 14653-2:2011 ITEM 8.2.1.4.3

1. MÉDIA ARITMÉTICA:

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

Obs: Os valores estão em ordem crescente.

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ dos dados}}{\text{N}^\circ \text{ de dados}}$$

$$MA = \frac{272,73+309,38+324,00+333,87+336,62+348,39+361,22}{7}$$

$$MA = R\$ \frac{2.286,21}{7}$$

$$MA = R\$ 326,60$$

2. MÉDIA SANEADA:

Considerando-se um intervalo máximo de tolerância de até 20% para mais ou para menos em relação à MÉDIA ARITMÉTICA, admitido nas avaliações mercadológicas – ITEM 6.8.2 – ABNT NBR 14653-1:2019, são descartados os dados discrepantes, entretanto nesta avaliação usaremos o percentual de 10% com a finalidade de refinar e aumentar a precisão do cálculo do valor de mercado, com esse novo critério serão considerados discrepantes os dados cujo valor por metro quadrado seja inferior a R\$ 293,94 ou superior a R\$ 359,26.

$$\text{MS} = \text{R\$/m}^2 \text{ 326,60} \begin{cases} \nearrow +10\% = \text{R\$ 359,26} \\ \searrow -10\% = \text{R\$ 293,94} \end{cases}$$

Portanto, a amostra R1 será desconsiderada por estar acima do limite superior, e a amostra R4 será excluída por estar abaixo do limite inferior, garantindo assim maior precisão no cálculo da média saneada.

$$\text{MS} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ dos dados remanescentes}}{\text{N}^\circ \text{ de dados remanescentes}}$$

$$\text{MS} = \frac{309,38 + 324,00 + 333,87 + 336,62 + 348,39}{5}$$

$$\text{MS} = \text{R\$ } \frac{1.652,26}{5}$$

$$\text{MS} = \text{R\$ 330,45}$$

6.3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando que:

VT = Valor do Terreno

Fp = Fator Profundidade

CA = Campo de Arbítrio

MS = Média Saneada

Temos:

$$VT = \text{Área (m}^2\text{)} \times \text{Média Saneada} \times Fp + CA$$

$$VT = 1.144,00\text{m}^2 \times \text{R\$/m}^2 330,45 \times 0,67 + CA$$

$$VT = 1.144,00\text{m}^2 \times \text{R\$/m}^2 221,40 + CA$$

$$VT = \text{R\$ } 253.281,60 (-) 15\% = \text{R\$ } 215.289,36$$

$$VT = \text{R\$ } 215.000,00 \text{ (Arredondado)}$$

Justificativa do Campo de Arbítrio

O imóvel avaliado apresenta restrições significativas de uso e aproveitamento, como edificação encravada, ocupação total da área e localizado em trecho de via não implantada. Esses fatores comprometem diretamente seu potencial mercadológico. Diante disso, foi necessário aplicar o Campo de Arbítrio, reduzindo o valor estimado em 15%, como forma de ajustar o valor de mercado à realidade funcional do terreno.

07 – CONCLUSÃO:

O terreno objeto da presente avaliação encontra-se integralmente ocupado por parte de um galpão com construção encravada, o que limita significativamente a plena utilização da parcela territorial e compromete sua vocação urbanística, conforme os parâmetros de aproveitamento estabelecidos pelas diretrizes municipais.

Adicionalmente, o imóvel está situado em trecho de via pública não implantada, fator que prejudica e impacta negativamente sua liquidez no mercado imobiliário.

Tais condições físicas, legais e urbanísticas incidem diretamente sobre o potencial de valorização do bem, tornando-o menos atrativo para ocupações de qualquer natureza, reduzindo suas perspectivas de aproveitamento pleno.

Considerando os elementos de restrição identificados, a realidade mercadológica local, bem como os parâmetros técnicos estabelecidos nas normas brasileiras de avaliação de bens, conclui-se que o valor atribuído ao imóvel está tecnicamente justificado e compatível com suas especificidades. Dessa forma, considerando as limitações identificadas e a aplicação do Campo de Arbítrio, atribui-se ao imóvel o valor de **R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento) para mais ou para menos, ou seja, entre o **mínimo de R\$ 193.500,00** (Cento e noventa e três mil e quinhentos reais) e o **máximo de R\$ 236.500,00** (Duzentos e trinta e seis mil e quinhentos reais).

08 – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

O imóvel objeto da presente avaliação, fica aqui avaliado em **R\$ 215.000,00 (Duzentos e quinze mil reais)** já devidamente arredondado, conforme determina a norma NBR 14.653-2 de 2011 que permite arredondar em até 1% para mais ou para menos.

09 – ANEXOS:

- I - Cópia das Escrituras do imóvel.
- II - Localização do imóvel no Google.
- III - Relatório Fotográfico
- IV - Currículo do Perito Avaliador

10 – DATA DA VISTORIA E DO PARECER FINAL:

Data da vistoria: 05.09.2025

Data do Laudo: 12.09.2025

Responsável: Lidomar Rodrigues de Sousa Lima.

Sobral, 12 de setembro de 2025.



Documento assinado digitalmente
LIDOMAR RODRIGUES DE SOUSA LIMA
Data: 15/09/2025 09:08:25-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lidomar Rodrigues de Sousa Lima
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis
CRECI 14610F - CNAI 26011

ANEXO I

CÓPIA DAS ESCRITURAS DO IMÓVEL

ESCRITURA 01:



Para verificar a autenticidade, acesse o site: www.rjportal.org.br/verificacao
Informe o código: 323054BE-C058-4405-A220-6E83234

Página 1 de 2 - Pedido: 766.374 - Rennede Silva

L-2

8º Oficial de Registro de Imóveis REGISTRO GERAL Comarca de Fortaleza Rua Tibúrcio Cavalcante, 800 - CEP 60.125-100 Telefone: 208.1005 - Fax: 281.1281	MATRÍCULA	009.060
BEL* LÚCIA JOSINO DA COSTA LIEBMANN Titular	RUBRICA <i>YH</i>	DATA 04-JAN-1999 FOLHA 1

IMÓVEL - Um predio situado nesta Capital, na Av. Perimetral, nr. 1.310, no distrito de Messejana, na **GRANJA CASTELO**, com uma área construída de 2.288,00m², encravado em terreno constituído pelos lotes nrs. 01, 02 e 03, da quadra 78, medindo 26,00m de frente, por 88,00m de fundos, com uma área de 3.288,00m², extremado: **AO NORTE** com uma Rua sem denominação; **AO SUL**, com a Estrada de Jangurussu; **AO LESTE**, com a Rua Rosita; e, **AO OESTE**, com outra Rua sem denominação oficial.

PROPRIETÁRIA - COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO - CONAB, Empresa Pública Federal, COC-MF nr. 26.461.699/0108-10, com se de em Brasília-DF.

TÍTULO AQUISITIVO - R. 04 e Av. 06 da Matrícula nr. 23.489, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, data dos de 29 de Maio de 1987 e 11 de Outubro de 1995.

R.01/009.060 - Pela escritura pública de compra e venda, lavrada em 24 de Setembro de 1998, do 2º Ofício de Notas, desta Capital, no Livro 314, às fls. 139/140, a proprietária **COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO - CONAB**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula a **JOSE RIBAMAR FELIPE BEZERRA**, brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei Federal nr. 6.515/77, CPF-MF nr. 018.372.063-68, RG nr. 432.807 SSP-Ce, e sua mulher **FRANCISCA LIONETE PINHEIRO BEZERRA**, brasileira, comerciante, CPF-MF nr. 217.211.223-20, RG nr. 400.107 SSP-Ce, residentes e domiciliados nesta Capital, na Av. Beira Mar, nr. 4.040, apto 400, Meireles, pelo valor de R\$ 91.556,10 (noventa e um mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e dez centavos), do qual declara já haver recebido R\$ 9.155,61 (nove mil, cento e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos) como sinal e princípio de pagamento consoante exigência contida no Edital da mencionada licitação, sendo que o saldo, no valor de R\$ 82.400,49 (oitenta e dois mil, quatrocentos reais e quarenta e nove centavos) lhe será pago em 60 parcelas mensais, sucessivas e de igual valor, até a décima segunda inclusive, a partir da décima terceira prestação o valor será atualizado na forma da Medida Provisória nr. 1.277, de 12 de Janeiro de 1996. Fortaleza, 04 de Janeiro de 1999. Eu, *Lucia Josino da Costa Liebmann*, 6ª Oficiala do Registro de Imóveis datilografei e subscrevo.

AV.02/009.060 - Pela declaração de quitação da Companhia Nacional de Abastecimento, datada de 18 de Março de 2003, com firma devidamente reconhecida, que fica arquivado neste Ofício, prenotada em data de 26/03/2003, sob o nr. 39.638, procede-se a averbação para constar que ficam quitadas as parcelas referidas no R. 01, relativa ao imóvel objeto da presente matrícula. Fortaleza, 26 de Março de 2003. Eu, *Lucia Josino da Costa Liebmann*, 6ª Oficiala do Registro de Imóveis datilografei e subscrevo.

AV.03/009.060 - Pelo requerimento datado de 12 de Junho de 2003, com firma devidamente reconhecida, acompanhado de Certidão, expedida pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, Secretaria Executiva Regional SER VI, datada de 09 de Julho de 2003, assinado por Solinésio Fernandes de Alencar, Chefe do Distrito de Meio Ambiente, e Certidão Negativa de Débito, expedido pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, Diretoria de Arrecadação, datada de 12 de Junho de 2003, que ficam arquivados neste Ofício, prenotado em data de 18/07/2003, sob o nr. 40.774, procede-se a esta averbação para constar que foi demolido o prédio, nr. 1.310, da Avenida Perimetral, objeto da presente matrícula. Fortaleza, 18 de Julho de 2003. Eu, *Lucia Josino da Costa Liebmann*, 6ª Oficiala do Registro de Imóveis datilografei e subscrevo.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cenra.org.br/validacao>
informe o código: 523C54BE-C058-4405-A220-6E832342038E

MAT.: 9060 - Página: 2 de 2 - Pedido, 766.374 - Rennada Silva

6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE

PROTOCOLO : 766.374

Certidão de inteiro teor, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/73. Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição, exceto para fins de Incorporação Imobiliária e parcelamento de solo urbano, cuja validade é de 90 (noventa) dias (Provimento nº 01/2003 - CGJ/CE). Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original do registro,

Fortaleza, 01/08/2022 - 08:17.

ASSINADO DIGITALMENTE

() Francisco de Sales Alcântara Passos
Oficial
() Taís Alcântara Braga
() Miracy Braga de Macedo Alcântara
() Pablo Cavalcante e Silva
Substituto(a)(s)
() Israel da Silva Maia
Escrevente Autorizado

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES	
Nº de Atendimento	20220801000002
Total Emolumentos	32,79
Total Fornoju	1,61
Total Selos	9,01
Total ISS	0,00
Total FADEP	1,64
Total FRMMP	1,64
Total	46,69
Detalhamento da Cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos	
Códigos: 7019/7020	

FEDER. JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 04

AA0942601-L5T9



SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE

Consulte e valide o Selo Digital
em: portal.cenra.org.br/validacao

Válido Somente com Selo de Autenticidade

ESCRITURA 02:



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.cedec.org.br/validacao>
Informe o código: 6AF14275-0797-45EC-A51F-CB1B370

Página 1 de 3 - Pedido: 766.374 - Rennede Silva

L-2

8º Ofício de Registro de Imóveis REGISTRO GERAL Comércio de Fortaleza Rua Tibério Cavalcante, 900 - CEP 60.125-100 Telefone/Fax: 268.1655	MATRÍCULA	010.808
811ª LÚCIA JOSINO DA COSTA DEBAMANN Titular	RUBRICA 	DATA: 14/02/2000 FOLHA: 1

IMÓVEL - Um terreno localizado entre as Ruas Rosita Thomaz Coelho, Mucambinho e Taquatara, em Messejana, constituído em uma área de 7.015,00m² (sete mil quinze metros quadrados), demarcado com os seguintes vértices: começa no vértice zero (0), que fica nos limites Sul-Leste, da propriedade. Do vértice zero (0), a linha divisória segue com o rumo magnético de 55°00' NW, numa reta de 88,00m (oitenta e oito metros) até o vértice 1. Do vértice 1, a linha divisória segue com o rumo magnético de 35°00' NE, numa reta de 56,00m (cinquenta e seis metros) até o vértice 2. Do vértice 2, a linha divisória segue com o rumo magnético de 54°00' SE numa reta de 27,00m (vinte e sete metros) até o vértice 3. Do vértice 3, a linha divisória segue com o rumo magnético de 35°00' NE, numa reta de 33,00m (trinta e três metros) até o vértice 4. Do vértice 4, a linha divisória segue com o rumo magnético de 55°00' SW, numa reta de 61,70m (sessenta e um metros e setenta centímetros) até o vértice 5. Do vértice 5, a linha divisória segue com o rumo magnético de 35°00' SN, numa reta de 89,30m (oitenta e nove metros e trinta centímetros) até o vértice 6=0. Ficando com estas operações fechada a poligonal do referido imóvel limites e confrontações: **AO NORTE**, do vértice 2 ao 3, medindo 27,00m (vinte e sete metros), com um terreno da distribuidora UAI, de propriedade de Antonio Bezerra Sobrinho. Do vértice 4 ao 5, medindo 61,70m (sessenta e um metros e setenta centímetros), com a Rua Taquatara; **AO SUL**, do vértice 0=0 ao 1, medindo 88,00m (oitenta e oito metros), com uma Rua sem denominação oficial; **AO LESTE**, do vértice 5 ao 6=0, medindo 89,30m (oitenta e nove metros e trinta centímetros), com a Rua Rosita; e, **AO OESTE**, do vértice 1 ao 2, medindo 56,00m (cinquenta e seis metros), com a Rua Mucambinho. Do vértice 3 ao 4, medindo 33,00m (trinta e três metros), com um terreno da distribuidora UAI, de propriedade de Antonio Bezerra Sobrinho.

R.01/010.808 - Pelo Mandado datado de 08 de Fevereiro de 2000, expedido nos Autos da Ação de Usucapião, Proc. nr. 98.02.299 36-7, expedido pela Secretaria da 23ª Vara Cível de Fortaleza, prenotado em data de 14/02/2000, sob o nr. 29.865, devidamente assinado pelo Doutor Manoel Cefas Fonteles Tomaz, Juiz de Direito da 23ª Vara Cível, desta Capital, julgada procedente a Ação de Usucapião, transitada em julgado em data de 16/08/1999, promovida por **JOSÉ RIBAMAR FELIPE BEZERRA** e sua mulher **FRANCISCA LIONETE PINHEIRO BEZERRA**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão geral de bens, em data de 22 de Setembro de 1993, comerciantes, CPF-MF nrs. 018.372.063-68 e 217.211.223-20, RG nrs. 432.807 SSP-Ce e 400.107 SPSP-Ce, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Beira Mar, nr. 4.040, apto 400, conferindo-lhes o domínio do imóvel objeto da presente matrícula Fortaleza, 14 de Fevereiro de 2000. Eu, *Lucia Josino da Costa Debamann* 6ª Oficiala do Registro de Imóveis datilografei e subscrevo.

AV.02/010.808 - Proceda-se a esta averbação para constar que o nome correto da proprietária do R. 03 da presente matrícula é **FRANCISCA LIONETE PINHEIRO BEZERRA**, e que o ano correto de seu casamento foi 1973, e não como constaram. Fortaleza, 03 de Agosto de 2000. Eu, *Lucia Josino da Costa Debamann* 6ª Oficiala do Registro de Imóveis datilografei e subscrevo.

Para fins do Art. 41 da Lei 8935/94, assina-se

esta ficha que contém na nº *02*

Fortaleza-Ce, *23.08.2003*

Ass: *Lucia Josino da Costa Debamann*

(Titular/Substituto)



Para verificar a autenticidade, acesse <http://central.tribunaonline.com.br/verifica>
Informe o código: 6AF14275-0797-45EC-A51F-C81055

Página 2 de 3

Pedido: 766.374 - Rennede Silva

REGISTRO

10.808

FICHA

02

6º Ofício de Registro de Imóveis
REGISTRO GERAL

Circunscrição de Fortaleza
Avenida Santos Dumont, 3089 - Lagoa 61
Telefone: (85) 3244.2604 / 3244.7686

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matrícula nr. 10.808, vindos da ficha nr. 01.

AV.3/10.808 - Pelo requerimento datado de 08 de Maio de 2013, com firma devidamente reconhecida, acompanhado das Certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, Secretaria de Finanças - SEFIN, nrs. 2013/106696, 106702, 106701, 106669, 106698, datadas de 17 de Abril de 2013, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nr. 001182013-05001151, emitida em 23 de Maio de 2013, válida até 19 de Novembro de 2013, que ficam arquivados neste Ofício, prenotado em data de 09/05/2013, sob o nr. 98.900, procede-se a esta averbação para constar que no imóvel objeto da presente matrícula foram construídas 05 galpões nrs. 1.268, 1.296, 1.306, 1.320 e 1.326, situados na Avenida Jornalista Thomas Coelho, tendo o de nr. 1.268, uma área edificada de 1.007,45m² (um mil, sete metros quadrados e quarenta e cinco centímetros), e fração ideal de 0,231356; o de nr. 1.296, uma área edificada de 1.002,07m² (um mil, dois metros quadrados e sete centímetros), e fração ideal de 0,230120; de nr. 1.306, uma área edificada de 1.003,92m² (um mil, três metros quadrados e noventa e dois centímetros), e fração ideal de 0,230545; o de nr. 1.320, uma área edificada de 668,70m² (seiscentos e sessenta e oito metros quadrados e setenta centímetros), e fração ideal de 0,153563, e o de nr. 1.326, uma área edificada de 672,40m² (seiscentos e setenta e dois metros quadrados e quarenta centímetros), e fração ideal de 0,154416, cadastrados na Prefeitura Municipal de Fortaleza a partir de 12 de Fevereiro de 2003. Fortaleza, 23 de Maio de 2013. Eu, *Fernando de Azevedo Albuquerque* Oficial do 6º Ofício de Registro de Imóveis subscrevo e assino.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://portal.trf4.jus.br/validacao>
informe o código: 6AF14275-0797-48EC-4A1F-CB18370CDFFB

MAT.: 10608 - Página: 3 de 3 - Pedido, 766.374 - Rennede Silva

6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE
PROTOCOLO : 766.374

Certidão de inteiro teor, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/73. Esta certidão é válida por 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição, exceto para fins de Incorporação Imobiliária e parcelamento de solo urbano, cuja validade é de 90 (noventa) dias (Provimento nº 01/2003 - CGJ/CE). Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original do registro.

Fortaleza, 01/08/2022 - 08.18.

ASSINADO DIGITALMENTE

() Francisco de Sales Alcântara Passos
Oficial
() Taís Alcântara Braga
() Miracy Braga de Macedo Alcântara
() Pablo Cavalcante e Silva
Substituto(a)(s)
() Israel da Silva Maia
Escrevente Autorizado

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES	
Nº de Atendimento	20220801000002
Total Emolumentos	32,79
Total Fermoju	1,61
Total Selos	9,01
Total ISS	0,00
Total FFADEP	1,64
Total FRMMP	1,64
Total	46,69
Detalhamento da Cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos	
Códigos: 7018/7020	

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Ceará

Selo 04

AAO942602-H9T9



SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE

Consulte o selo digital no Selo Digital
em: portal.trf4.jus.br/validacao

Válido Somente com Selo de Autenticidade

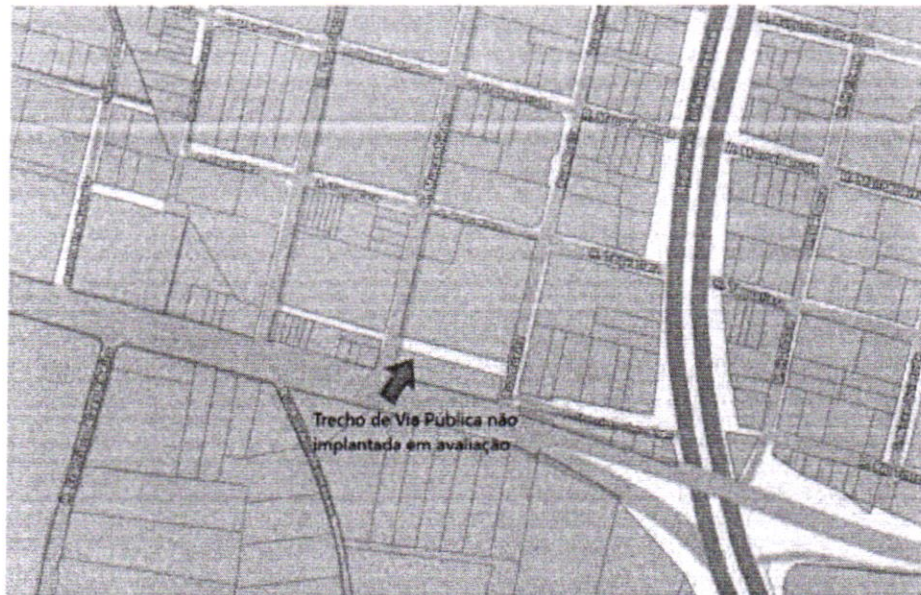
ANEXO II

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO GOOGLE



ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



ANEXO IV

CURRÍCULO DO PERITO AVALIADOR

Nome: LIDOMAR RODRIGUES DE SOUSA LIMA

Qualificação: Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Imobiliário
CRECI-CE nº 14610F | CNAI/COFECI nº 26011

Formação Profissional:

Corretor e Perito Avaliador de Imóveis, regularmente inscrito no CRECI-CE sob o nº 14610F e no CNAI/COFECI sob o nº 26011. Graduando em Negócios Imobiliários, com ampla formação complementar em corretagem e avaliação de imóveis por meio de diversos cursos de especialização, entre eles: Curso Técnico em Transações Imobiliárias – CETRED/CE, Curso de Avaliação de Imóveis – CRECI/CE e CETREP/PA, Curso de Perito Judicial – CRECI/CE, Curso de Documentação Imobiliária – CRECI/CE, Curso de Inferência Estatística – CRECI/CE, Curso de Perícias Judiciais em Avaliação de Imóveis – SALA DO CORRETOR.

Experiência Profissional:

Atuo há mais de uma década no mercado imobiliário de Sobral, Fortaleza e região Norte do Estado do Ceará, com experiência consolidada na compra, venda e locação de imóveis residenciais, comerciais, industriais e rurais. Como Perito Avaliador sou credenciado no CNAI/COFECI com o nº 26011 e no Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJ-CE), com o nº 0743/2024. Já elaborei diversos pareceres e laudos técnicos para processos de inventário, partilha, divórcio, desapropriação, entre outros, atendendo à pessoas físicas, empresas, escritórios de advocacia e contabilidade. Atualmente, desempenho as funções de Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Imobiliário, além de ocupar vários cargos de destaque no CRECI-CE, a saber: Diretor Regional (Região Norte), Conselheiro Estadual Efetivo, Coordenador da Comissão de Avaliação e Perícia Imobiliária e Membro da Primeira Turma Julgadora.

Endereço Profissional: Rua Des. Moreira da Rocha, nº 159 – Centro, Sobral-CE

Telefone: (88) 9.9626-9435

E-mail: lidomarperito@gmail.com