

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 3000621-69.2018.8.06.0034

ASSUNTO: Ação de Rescisão Contratual e Devolução de Quantia Paga

REQUERENTE: Juliana Brito Cavalcante Assencio e outros

1. INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação;

SOLICITANTE: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AQUIRAZ;

OBJETO: Um terreno situado no lugar Patacas, Araças, Caboré, no município de Aquiraz/CE, no loteamento Celebration (hoje denominado Smart City), constituído pelo lote nº 07 da quadra D-03, matrícula 4599 do Cartório Joaquim Pereira 3º Ofício de Aquiraz.

FINALIDADE: Bem imóvel para fins de partilha;

METODOLOGIA: Para o bem imóvel foi utilizado a pesquisa comparativa de mercado;

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro/2024;

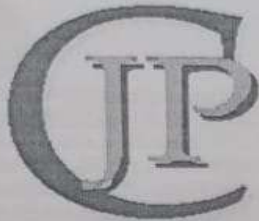
VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 116.400,00 (cento e dezesseis mil e quatrocentos reais).

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O avaliador não teve acesso ao imóvel, sendo feitas pesquisas comparativas de mercado em terrenos à venda na região;

3. OBJETO



CARTÓRIO JOAQUIM PEREIRA
3º OFÍCIO – AQUIRAZ – CEARÁ

Titular – Efetivo – *Maria Ivoni Pereira de Sá*
Substituto – *Fábio José Gondim Pereira*

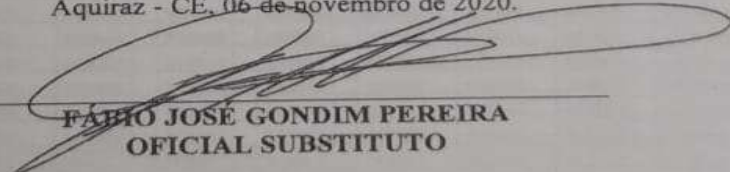


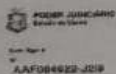
MARIA IVONI PEREIRA DE SÁ tabeliã, oficial de registro de imóveis e de títulos e documentos e demais anexos da Comarca e Cidade de Aquiraz, Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, por aprovação em concurso público, etc.

CERTIDÃO

CERTIFICO, a requerimento de SPE – ESPÍRITO SANTO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, para que surta os seus devidos e legais efeitos que, UM TERRENO situado no lugar PATACAS, ARAÇAS e CABORÉ, no Município de Aquiraz-Ceará, no Loteamento CELEBRATION, constituído pelo lote nº 07 (sete) da quadra D-03 (três), com frente (sudeste) para a Via Local D08 SDO do citado loteamento, lado par, distando 53,54m (cinquenta e três metros e cinquenta e quatro centímetros) da esquina com o cruzamento entre a Via Local D08 SDO e a Via Coletora D01 SDO, de formato regular, medindo 10,00m pelas linhas de frente e fundos por 25,00m pelas linhas laterais, perfazendo uma área total de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), extremando: AO SUDOESTE (frente), com a Via Local D08 SDO; AO NORDESTE (fundos), com o Lote 18 da mesma quadra de propriedade SPE - Espírito Santo Investimentos Imobiliários S/A; AO NOROESTE (lado direito), com o Lote 06 da mesma quadra de propriedade de SPE - Espírito Santo Investimentos Imobiliários S/A; e, AO SUDESTE (lado esquerdo), com o Lote 08 da mesma quadra de propriedade de Espírito Santo Investimentos Imobiliários S/A, havido em maior porção, nos termos do R-02 da matrícula 4599, Livro 02, deste Registro Imobiliário, de propriedade de SPE - ESPÍRITO SANTO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.466.466/0001-29, estabelecida na Av. Santos Dumont, nº 2122, Loja 03 - Bairro Aldeota - Fortaleza-CE, se encontra junto a este cartório livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. O referido é verdade do que dou fé.

Aquiraz - CE, 06 de novembro de 2020.


FÁBIO JOSÉ GONDIM PEREIRA
OFICIAL SUBSTITUTO



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS, EXCETO PARA OS FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CUJA VALIDADE É DE 90 DIAS PROVIMENTO Nº 01/2003 - CGJ/CE.

CUSTAS E EMPLACEMENTOS INCIDENTES	
Nº de Atendimento: 2020110000011	
Total Emenda: 0,00	Total FUNDOS: 1,42
Total FUNDOS: 1,42	Total FUNDOS: 1,42
Total Selo: 7,00	Total Selo: 1,42
Valor Total: 41,84	
Base de Cálculo / Alíq. sem Valor Declarado: Sem/Região 1: 0,01	
Detalhamento da cobrança / Link para desdobrar o valor de emplacements anexados	
Código: 0000-00000	

ESTA CERTIDÃO SÓ É VÁLIDA SEM RASURAS OU EMENDAS.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO EM QUE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL

Aquiraz é um [município brasileiro](#) no [litoral](#) do [estado](#) do [Ceará](#), [Região Nordeste](#) do país. Pertence à [Mesorregião Metropolitana](#), à [Microrregião de Fortaleza](#) e à [Região Metropolitana de Fortaleza](#). Sua população estimada em 2019 foi de 80 271 habitantes.

Situada a 32 km de [Fortaleza](#), a cidade de Aquiraz guarda em suas raízes as tradições indígenas e do colonizador europeu, não esquecendo os marcantes traços da cultura africana espalhados em todo município.

A então vila foi criada pela ordem régia de [13 de fevereiro](#) de [1699](#), efetivamente instalada em [27 de junho](#) de [1713](#). Tornou-se, portanto, sede administrativa da capitania do Ceará Grande até o ano de [1726](#), ou seja, foi capital do Ceará até o ano de 1726, quando a capital foi transferida para [Fortaleza](#).

Indicadores

IDH (PNUD/2010[6])	0,641 — <i>médio</i>
PIB (IBGE/2015[7])	R\$ 1 826 728 mil
PIB per capita (IBGE/2015[7])	R\$ 23 504,87
Website	www.aquiraz.ce.gov.br (Prefeitura) www.aquiraz.ce.leg.br (Câmara)

5. OBJETIVO

Determinação do valor de venda/liquidação forçada para fins de garantia de dívida.

Liquidação forçada: Valor para uma situação de eventual venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda. A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.



6. PREÇOS COMPARATIVOS DE MERCADO RELATIVOS A TERRENOS ANUNCIADOS NA REGIÃO

Sobre terreno com 250 m² à venda em Aquiraz - CE

250 m²
Área total

Smart City Aquiraz com 9 lotes de 250m² cada. Em localização privilegiada próxima a praias, resorts e parque aquático. Um bairro com recursos de alto padrão e materiais de ótima qualidade com tecnologia. Lotes, casas, ruas e praças planejadas integrando soluções inteligentes para aumentar a sua qualidade de vida.

Lazer com hub de inovação, cinema, mix funcional, ciclo faixas, playground, área fitness, academia ao ar livre, quadras poliesportivas e muito mais! Entre em contato agora mesmo e aproveite essa oportunidade. Entre em contato agora mesmo e agende sua visita.

Conheça outras opções de imóveis
Instagram: @sergiosilveiraimeveis
Site: sergiosilveiraimeveis.com

Venda R\$ 119.900
R\$ 480/m²

Agendar visita

Quero mais informações

Sérgio Silveira
CRECI-1343J
☎ (85) 98721-3848 📠 (85) 98721-3848

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Ceará > Fortaleza e região > Terrenos, sítios e fazendas > Grande Fortaleza > Aquiraz

08/11 às 14:38

R\$ 112.900

Venda

IPTU R\$ 98

(85) 99617- Exibir telefone

Chat

Ailton Ramos
Último acesso há 9 horas

Na OLX desde outubro de 2017
Pedras, Fortaleza - CE

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- ✓ E-mail
- ✓ Telefone
- ✓ Facebook

Segurança e rentabilidade
HISTÓRICO DE VALORIZAÇÃO

92% Residenciais

Período	Residenciais
Agosto/20	~100
Agosto/21	~150
Julho/22	~200

Smart City Aquiraz - Terreno/Lote 250m²

Excelente lote residencial na primeira etapa do Smart City Aquiraz!

Lote de 250m² (10x25) na etapa 01, localizado no SETOR: D, QUADRA: 15 e LOTE: 10, escriturado, por apenas R\$ 112.900,00 à vista ou entrada de R\$ 60.000,00...



7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (terreno)

Diante da pesquisa de mercado realizada, chegou-se a uma média do metro quadrado do terreno em R\$ 465,60 (quatrocentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos). Tendo por base a área total do terreno de 250,00m², multiplicasse a área total do terreno pela média do metro quadrado, chegando-se ao valor de **R\$ 116.400,00 (cento e dezesseis mil e quatrocentos reais).**

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- 8.1. Liquidez: Regular/Boa
- 8.2. Desempenho de mercado: Regular/Boa.
- 8.3. Absorção pelo mercado: Boa.
- 8.4. Público alvo para absorção dos bens: consumidor final ou investidor.
- 8.5. Facilitadores para negociação do bem: Valor de Oferta em venda forçada
- 8.6. Entraves para a comercialização: Venda forçada, tempo e trâmites para a posse do imóvel.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor total do Imóvel: **R\$ 116.400,00 (cento e dezesseis mil e quatrocentos reais).**

10. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 05 (cinco) folhas.

Aquiraz, 27 de novembro de 2024

SAMUEL SILVEIRA
PORTO
OLIVEIRA:91401240372

Assinado de forma digital por
SAMUEL SILVEIRA PORTO
OLIVEIRA:91401240372
Dados: 2024.11.27 14:47:38 -03'00'

Samuel Silveira Porto Oliveira
Oficial de Justiça
Matrícula 8328