

## **ANEXO 4.1.1.3.1**

**Laudo de avaliação dos 2 (dois) imóveis  
(terrenos) localizado no loteamento  
denominado “Parque Eldorado”**

## Laudo de Avaliação

Rigoberto Soler Braga Roman, engenheiro, CREA 0685023513, CPF 025.847.888-88, casado, residente e domiciliado em Ilhabela – SP, Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 – CEP 11.630-000, atendendo ao pedido da Belmetal Industria e Comércio LTDA – com sede em Sorocaba – CNPJ 61.091.906/0037-64, na qualidade de engenheiro Avaliador, apresenta o que segue:

### I – Das Propriedades – Matrículas 2.880 – 5.712:



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerica.org.br/validacao> e informe o código: 90665292-8715-4228-A7E1-A38E2d068042

28

<b>CARVALHO MOURA FACUNDO - 2º OFÍCIO</b> CASCAVEL - CEARÁ REGISTRO DE IMÓVEIS	<b>Matrícula</b> <b>2.880</b>
Valmir Facundo - Oficial	Registro Geral      Data Rubrica      FLS. <i>Valmir Facundo</i> 01F

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado no lugar "Fazenda Natal", distrito de Caponga, desta Comarca, de forma regular, com frente para o lado par da rua XXXI (trinta e um), distando 30,00m (trinta metros) para a rua VIII (oito), no sentido nascente, constituído pelos lotes de n.ºs. 25 (vinte e cinco) e 26 (vinte e seis), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), do loteamento denominado "Parque Eldorado", medindo 30,00m (trinta metros) de frente por 50,00m (cinquenta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, e, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 1.500,00 metros quadrados, limitando-se: ao norte (fundos), com os lotes de n.ºs. 11 (onze) e 12 (doze), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), pertencentes a vendedora; ao sul (frente), com a rua XXXI (trinta e um); ao nascente (lado esquerdo), com o lote de n.º 27 (vinte e sete), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), pertencente a vendedora; ao poente (lado direito), com o lote de n.º 24 (vinte e quatro), da quadra n.º 58 (cinquenta e oito), pertencente a vendedora.

**PROPRIETÁRIA:** Fibra - Empreendimentos Imobiliários S.A., com sede na cidade de Fortaleza, Capital deste Estado, com CGC/MF n.º 05.685.318/0001-77.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Em maior porção, conforme R.01/381, deste Registro. Dou fé. Cascavel, 21 de junho de 1989. Eu, *Valmir Facundo* Oficial.

XX

Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cenica.org.br/validacao>  
Informe o código de verificação: 0511-00000000-00000000-00000000-00000000-00000000-00000000-00000000-00000000-00000000-00000000

57

<b>CARTÓRIO IMOBILIÁRIO - 2º OFÍCIO</b> CASCAVEL - CEARÁ REGISTRO DE IMÓVEIS Valmir Facundo - Oficial	<b>Matrícula</b> 5.712
	Registro Geral Data 05/01/2009
	Rubrica <i>Valmir Facundo</i> PLS. 01F

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado no lugar "Fazenda Natal", distrito de Caponga, desta Comarca, com duas faces/frentes, para a rua LI (cinquenta e um), lado ímpar e para a rua XXXI (trinta e um), lado par, fazendo esquina com a rua VIII (oito), constituído pelos lotes de nºs. 13 (treze), 14 (quatorze), 27 (vinte e sete) e 28 (vinte e oito), da quadra nº 58 (cinquenta e oito), do loteamento denominado "Parque Eldorado", medindo 30,00m (trinta metros) de frente por 100,00m (cem metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, e, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), limitando-se: ao norte (1ª face/frente), com a rua LI (cinquenta e um); ao sul (2ª face/frente), com a rua XXXI (trinta e um); ao nascente, com a rua VII (oito); ao poente, com os lotes de nºs. 12 (doze) e 26 (vinte e seis), da quadra nº 58 (cinquenta e oito), pertencentes, respectivamente, a Haras Vila dos Pinheiros Ltda. e LD Urbanismo Ltda.

**PROPRIETÁRIA:** HARAS VILA DOS PINHEIROS LTDA., com sede na Estrada Porteira de Ferro s/nº, bairro Morro Torto, na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.245.320/0001-04.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Em maior porção, na conformidade do R.01 e o loteamento devidamente registrado no R.13, todos da matrícula nº 0381, deste Cartório Imobiliário. Eu, *Valmir Facundo*, Oficial.

Esclarecemos que as Matrículas citadas, com a respectiva descrição do imóvel é de propriedade de Belmetal – CNPJ – 61.091.906/0037-64, conforme consta em averbação própria da Matrícula.

## II – Nível de Precisão

Será utilizado o processo de AVALIAÇÃO EXPEDITA, conforme estabelece a Norma Técnica 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas nas normas ABNT, assim como nossa experiência profissional como Perito Avaliador Judicial.

### III – Descrição do imóvel avaliando

Os imóveis aqui avaliados, estão localizados na cidade de Cascavel - CE, Praia da Caponga.

Os imóveis serão avaliados de acordo as suas dimensões e através do objeto das Matrículas 2.880 e 5.712 do 2º Ofício – Cartório Moura Facundo sendo que a avaliação em tela visa apenas os TERRENOS, conforme descrito na Matrícula citada, dois terrenos com 1.500,00 m<sup>2</sup> e 3.000,00 m<sup>2</sup> respectivamente, visto que não há informações sobre qualquer incidência de litígios sobre as áreas e/ou se as mesmas estão dentro das descrições tabulares indicadas na matrícula e tão só apenas o valor de mercado – segundo a região, devido ao direito sobre a coisa imóvel.

### IV – Caracterização da Região

Localização: área urbana e zona residencial de beira mar

Acesso fácil pelo próprio Bairro.

Topografia plana, devido a localização em bacia sedimentar – região praiana do Ceará.

### V – Mercado

Imóvel de difícil absorção pelo mercado – haja vista, o pequeno número de amostra para comparar.

### VI – Metodologia

O método será de acordo a imóveis em oferta e/ou vendidos na mesma região dos imóveis avaliando e com características semelhantes, assim



Eng. Rigoberto Soler Braga Roman – CREA 0685023513  
Avaliações & Perícias - Topografia

será usado o método comparativo direto para podermos chegar no Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) para imóveis na mesma região.

Tal método consiste em homogeneizar os valores de acordo as características de cada oferta para chegarmos ao valor unitário mais correto para o caso.

## VII – Cálculos/homogeneização

### VII.1 – Elementos comparativos

#### 1 – Denilson – Corretor – 85 – 99131.3501



2 – Denilson – Corretor – 85 – 99131.3501



3 – Remirez Ramos – 85 – 98801-0095



## VII. 2 – Evolução dos cálculos

Valor do metro quadrado para a região – R\$ 88,16/m<sup>2</sup>

Imóvel avaliando – Matrícula 2.880

1.500,00 x R\$ 88,16 = R\$ 132.240,00

Imóvel avaliando – Matrícula 5.712

3.000,00 x R\$ 88,16 = R\$ 264.480,00

Imoveis - Caponga - Cascável-CE

### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

**A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:**

F1: Localização

F2: Oferta

**Imóveis amostrados para comparação:**

**Imóvel 1:**

Caponga

Área: 1.500m<sup>2</sup>

Valor: R\$100.000,00

Valor por metro quadrado: R\$66,67

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Imóvel 2:**

Caponga

Área: 2.250m<sup>2</sup>

Valor: R\$75.000,00

Valor por metro quadrado: R\$33,33

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90



**Imóvel 3:**

Caponga

Área: 980m<sup>2</sup>

Valor: R\$190.000,00

Valor por metro quadrado: R\$193,88

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	66,67	1,00	0,90	60,00
2	33,33	1,00	0,90	30,00
3	193,88	1,00	0,90	174,49

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:Média:  $X = \sum(Xi)/n$ 

X = 88,16

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$ 

S = 76,25

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,38$

$$\text{Amostra 1: } d = |60,00 - 88,16| / 76,25 = 0,37 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |30,00 - 88,16| / 76,25 = 0,76 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |174,49 - 88,16| / 76,25 = 1,13 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c \times S/\sqrt{(n-1)}$ ,

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 88,16 - 1,89 \times 76,25/\sqrt{(3 - 1)} = -13,74$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 88,16 + 1,89 \times 76,25/\sqrt{(3 - 1)} = 190,07$$

### Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$79,35 a R\$96,98

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

**Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 88,16**

### VII. 3 – Resultado Final

Imóvel avaliando – Matrícula 2.880

1.500,00 x R\$ 88,16 = R\$ 132.240,00

Imóvel avaliando – Matrícula 5.712

3.000,00 x R\$ 88,16 = R\$ 264.480,00

- Em valores Redondos Matrícula 2.880 – R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais)

- Em valores Redondos Matrícula 5.712 – R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais)

### VIII – Encerramento

Encerramos a presente avaliação em dez (10) páginas, datada e assinada nesta última na forma digital.

Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513