

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	Galleria Bank	Data da Solicitação:	18/09/2023
Proprietário:	Natiely Mendes da Silva	Data da Vistoria:	19/09/2023
Endereço:	Rua Professor Mozart Solon, 100	Data do Laudo:	21/09/2023
Complemento:	Apartamento 501 - 5º pavimento - Edifício Verona	Matrícula/Cartório:	24.119 - Registro de Imóveis 5ª Zona de Fortaleza/ CE
Bairro:	Praia do Futuro I	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Fortaleza	UF:	CE
CEP:	60182-375	Finalidade:	Compra/Venda

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: . m ²	Terreno: - m ²	Tipologia:	Apartamento
Construída: 173,86 m ²	Construída: - m ²	Idade Aparente:	5 Anos
Comum: 42,83 m ²	Fração Ideal: -	Topografia:	Plano
Garagem: - m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre novo e regular
Depósito: - m ²	Terreno: - m ²	Qtd. de Quartos:	3
Total: 216,69 m ²	Construída: 173,86 m ²	Qtd. de Vagas:	2
Fração Ideal: 6,2542000		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 582.000,00

(QUINHENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 403.300,00

(QUATROCENTOS E TRÊS MIL, TREZENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliado, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **36 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliado, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 36 meses com índice de 0,6930.

O avaliado encontra-se disponível para comercialização por R\$600.000,00. Na documentação fornecida não são averbadas informações sobre vagas de garagem, porém, durante a vistoria foi verificado que o avaliado tem direito ao uso de 2 vagas de garagem, mesma informação que consta no anúncio.

Sugere-se que para a operação financeira seja apresentada a documentação referente as vagas.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**
 Telefone de Contato: -
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Irregular	Condomínio	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
44,00 m	39,00 m	39,00 m	44,00 m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	Não		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Fortaleza é um município brasileiro, capital do estado do Ceará, situado na região Nordeste do país. Está localizada no litoral Atlântico, a uma altitude média de dezesseis metros, com 34 km de praias. Fortaleza possui 312,353 km² de área e 2 643 247 habitantes estimados em 2018, além da maior densidade demográfica entre as capitais do país, com 8 390,76 hab/km². É a maior cidade do Ceará em população e a quinta do Brasil. A Região Metropolitana de Fortaleza é a sexta mais populosa do Brasil e a primeira do Norte e Nordeste, com 4 051 744 habitantes em 2017. É a cidade nordestina com a maior área de influência regional e possui a terceira maior rede urbana do Brasil em população, atrás apenas de São Paulo e do Rio de Janeiro. Atualmente, é a décima primeira cidade mais rica do país em PIB e a 1.ª mais rica do Nordeste, com 65 bilhões de reais. Possui, ainda, a terceira região metropolitana mais rica das regiões Norte e Nordeste. É importante centro industrial e comercial do Brasil, com o oitavo maior poder de compra municipal da nação. No turismo, em 2012, a cidade alcançou as marcas de segundo destino mais desejado do Brasil e quarta cidade brasileira que mais recebeu turistas de acordo com o Ministério do Turismo. É sede do Banco do Nordeste, da Transnordestina Logística e do DNOCS. A BR-116, a mais importante rodovia do país, começa em Fortaleza. O município faz parte do Mercado Comum de Cidades do Mercosul. Região com predominância residencial e infraestrutura completa.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Placa de identificação do logradouro



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Fachada



Fachada



Número de identificação do avaliando

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Vagas do avaliando



Número de identificação do apartamento avaliando



Área de serviços



Área de serviços



Despensa



Cozinha

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

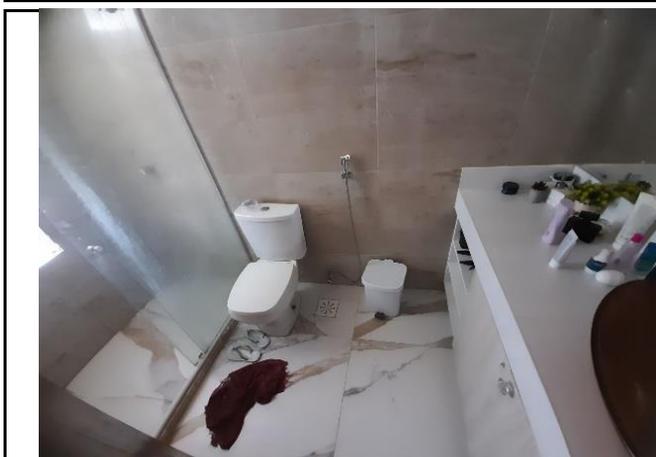
Relatório Fotográfico



Sala de estar



Suíte 1



Banheiro da suíte 1



Suíte 2



Banheiro da suíte 2



Suíte 3

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Banheiro da suíte 3



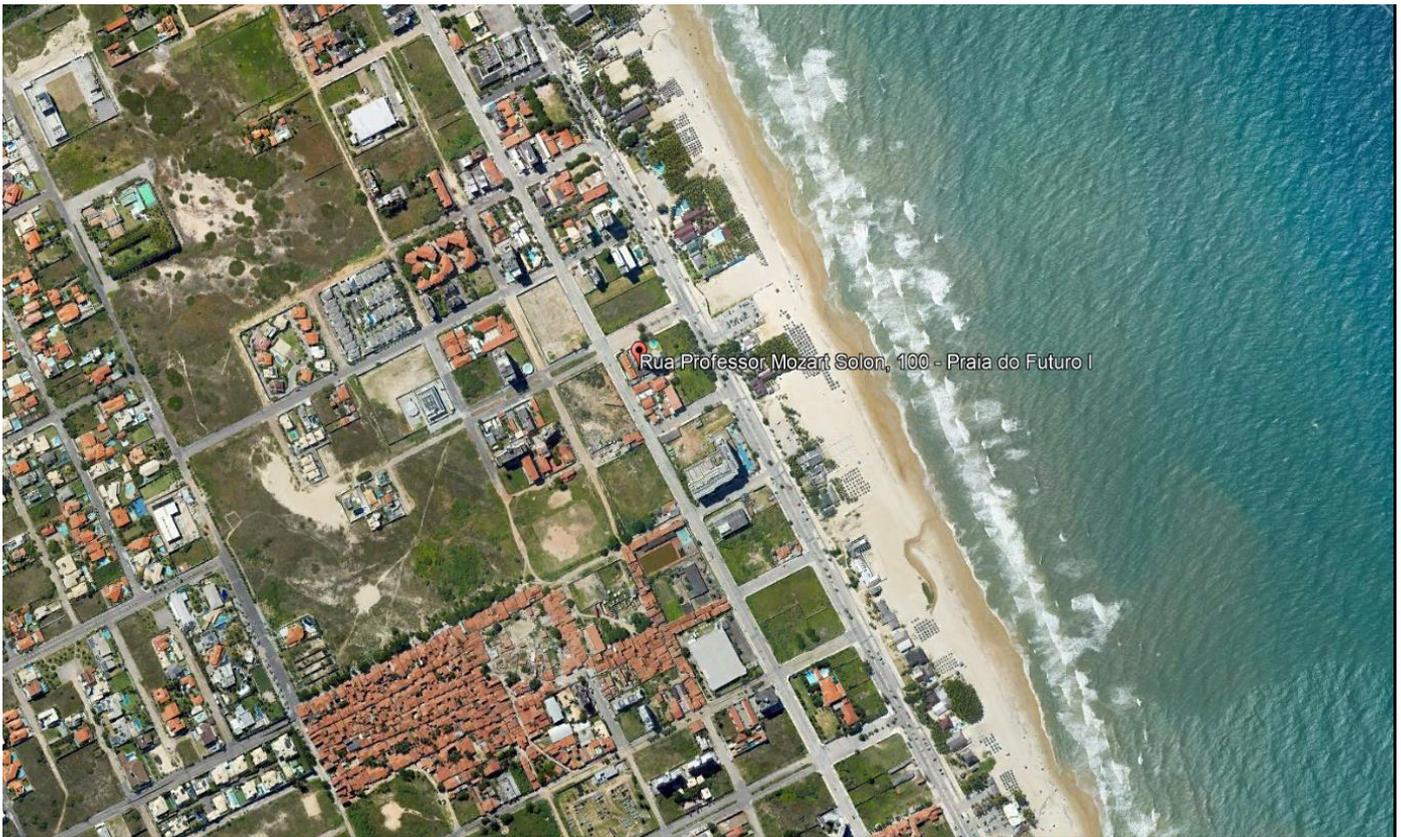
Piscina

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

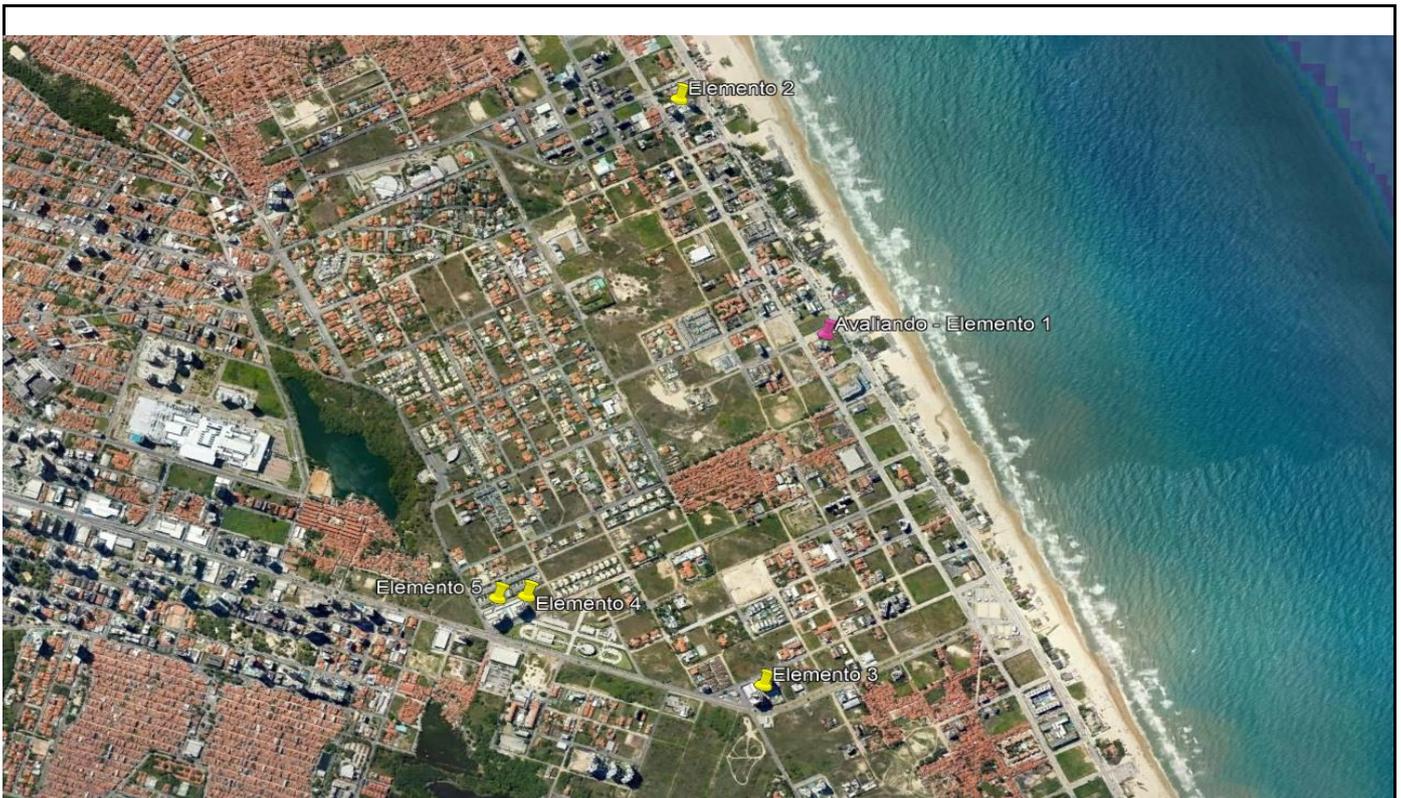
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	Rua Professor Mozart Solon, 100					
Bairro:	Praia do Futuro I	Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	173,86	Topografia:	Plano	Testada:	44,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	39,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Min		
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Avaliando. 100,00 m da praia					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Professor Mozart Solon, 100 - Edifício Verona					
Bairro:	Praia do Futuro I	Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	
Informante:	Lopes Imobilis - (85) 3198-6648					
Área Priv./Constr.:	173,86	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtd. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 580.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.002,42	Data Amost.:	21/09/2023	
Observações:	Apartamento no condomínio do avaliando, com 2 dormitórios e 2 vagas. 100,00 m da praia					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Renato Braga, 100 - Condomínio dos Edifícios Conchas E Dunas					
Bairro:	Praia do Futuro I	Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	
Informante:	Coworking Imobiliário - (85) 4062-9921					
Área Priv./Constr.:	200,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:	3	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.600,00	Data Amost.:	21/09/2023	
Observações:	Apartamento com 3 dormitórios e 3 vagas. 70,00 m da praia					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Avenida Santos Dumont, 7785 - Condomínio Alta Vista					
Bairro:	Praia do Futuro I	Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	
Informante:	Corretor Marcos Tadeu Imóveis - (85) 99159-8228					
Área Priv./Constr.:	97,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Máx		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 580.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.381,44	Data Amost.:	21/09/2023	
Observações:	Apartamento com 3 dormitórios e 2 vagas. 900,00 m da praia					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

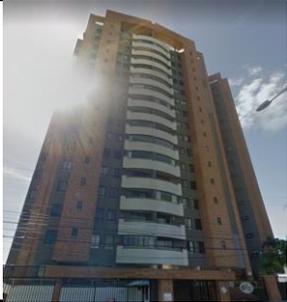
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Gothardo Moraes, 155 - Edifício Atlantic Hills					
Bairro:	de Lourdes	Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	
Informante:	Sergio Silveira Imoveis - (85) 98721-3848					
Área Priv./Constr.:	127,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 530.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.755,91	Data Amost.:	21/09/2023	
Observações:	Apartamento com 3 dormitórios e 2 vagas. 1,40 km da praia					

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Gothardo Moraes, 101 - Edifício Pacific Hills					
Bairro:	de Lourdes	Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	
Informante:	Corretor Leonardo Machado - (85) 99787-3442					
Área Priv./Constr.:	129,00	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 480.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.348,84	Data Amost.:	21/09/2023	
Observações:	Apartamento com 3 dormitórios e 2 vagas. 1,40 km da praia					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.	F. Vagas	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 580.000,00	173,86	0,900	R\$ 3.002,42	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	0,900	R\$ 2.702,04
2	R\$ 800.000,00	200,00	0,900	R\$ 3.600,00	0,952	1,036	0,900	1,061	1,000	0,943	0,893	R\$ 3.213,19
3	R\$ 580.000,00	97,00	0,900	R\$ 5.381,44	1,111	0,930	0,867	1,061	1,000	1,000	0,969	R\$ 5.212,70
4	R\$ 530.000,00	127,00	0,900	R\$ 3.755,91	1,111	0,924	0,900	1,115	1,000	1,000	1,050	R\$ 3.945,21
5	R\$ 480.000,00	129,00	0,900	R\$ 3.348,84	1,111	0,928	0,900	1,115	1,000	1,000	1,054	R\$ 3.529,74

Média R\$ 3.817,72
Desvio 919,378
Coef. de variação 0,241

Média R\$ 3.720,58
Desvio 524,443
Coef. de variação 0,141

Média Saneada R\$ 3.347,55
Limite Inferior R\$ 2.604,40
Limite Superior R\$ 4.836,75
Amostras Saneadas 4
Amostras Descartadas 1

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 582.000,00
	173,86		R\$3.347,55		1,00		

Tratamento Estatístico

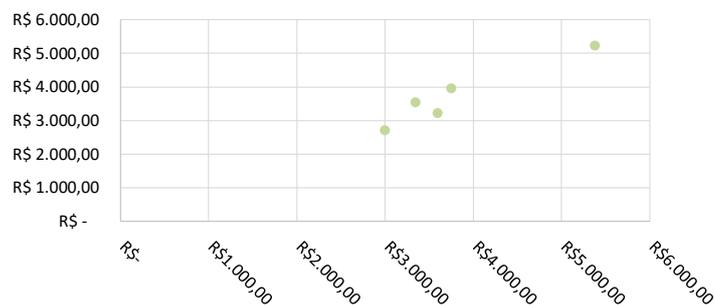
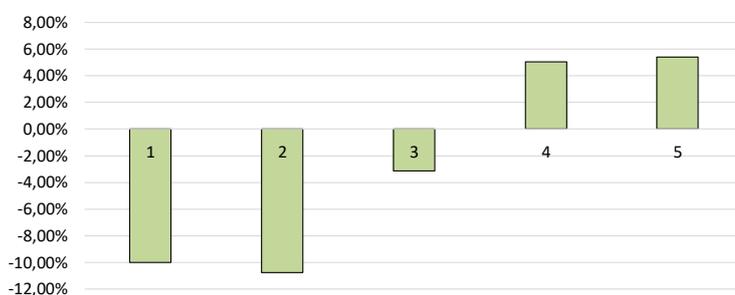
DADOS

Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneadas:	4
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 2.604,40
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 3.720,58
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 4.836,75
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 3.347,55
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	524,44
Coefficiente de Variação:	0,141

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/m ²):	R\$ 402,04
Inferior (p/m ²):	-10,81% R\$ 3.318,54
Superior (p/m ²):	10,81% R\$ 4.122,62
Amplitude Total	21,61%

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Área de comentários sobre o cálculo.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 21,61%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

<p>Registro de Imóveis da 5ª Zona</p> <p>FORTALEZA - CEARA</p> <p>Av. Barão de Studart, 330 Fone (85) 3219 5050</p> <p><i>Monique Gurgel de Souza Coelho</i> OFICIALA REGISTRADORA</p>	<p>MATRÍCULA</p> <p>REGISTRO GERAL 24119</p> <p>Data 03/01/2020 Ficha 1</p> <p>Rubrica <i>[Assinatura]</i></p>
--	---

IMÓVEL - O apartamento residencial de nº 501, localizado no 5º pavimento do EDIFÍCIO VERONA, situado nesta Capital, na Rua Professor Mozart Solon, nº 100, Praia do Futuro, com uma área própria de 173,86m², área comum de 42,83m² e fração ideal de 6,2542% do terreno de domínio pleno onde se acha enclavado o edifício, constituído pelos lotes 09, 10, 11 e 12, da quadra 30, do Loteamento Praia Antônio Diogo, medindo 44,00m nas linhas de frente e fundos, por 39,00m nas laterais, perfazendo uma área de 1.716,00m², limitando-se: ao norte (frente), com a Rua Professor Mozart Solon; ao sul (fundos), com o lote 14, de José Gomes da Frota; ao leste (lado direito), com os lotes 01, 02 e 03, da Companhia Imobiliária Antonio Diogo (em liquidação); e, ao oeste (lado esquerdo), com o lote 13, de Ernani Garcia Arruda. Inscrição na PMF nº 351.359-9.

PROPRIETÁRIOS - THEMISTOCLES DE CASTRO E SILVA, funcionário público estadual, CPF nº 000.417.503-49, e sua mulher MARIA EUNICE FERREIRA DE CASTRO, doméstica, CPF/MF nº 990.739.943-49, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR - R.01 da Matrícula nº 26.952 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital.

AV.01/24119 - PUBLICIDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Proceder-se a esta averbação para ficar consignado que o Edifício Varona, do qual o apartamento objeto desta matrícula é parte integrante, foi submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, conforme convenção registrada sob nº 1.224 do Livro 3-Registro Auxiliar, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona desta Capital. Fortaleza, 03 de Janeiro de 2020. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, *[Assinatura]*, conferi. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.
Eu, *[Assinatura]*, assinei. VICENTE MARCONI DE SOUZA COELHO

AV.02/24119 - AVERBAÇÃO DE REGIME DE BENS - Conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Caucaia - CE, apresentada e arquivada nesta Serventia, procede-se a esta averbação para ficar consignado que os proprietários Themistocles de Castro e Silva e sua mulher Maria Eunice Ferreira de Castro, são casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77. Fortaleza, 03 de Janeiro de 2020. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, *[Assinatura]*, conferi. MANUEL CÂNDIDO FILHO - SUBST.
Eu, *[Assinatura]*, assinei. VICENTE MARCONI DE SOUZA COELHO

R.03/24119 - FORMAL DE PARTILHA - Pelo Formal de Partilha, datado de 10 de maio de 2018, prenotado em 10/12/2019, sob o nº 76.647, assinado pela Dra. Rosalia Gomes dos Santos, Juíza de Direito da 4ª Vara de Sucessões desta Capital, extraído dos autos do inventário dos bens deixados pelo falecimento de Themistocles de Castro e Silva e de Maria Eunice Ferreira de Castro, ocorridos em 15/11/2011 e 05/03/2016, respectivamente, processo nº 0542532-67.2012.8.06.0001, procede-se a este registro para ficar consignado que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), foi partilhado da seguinte forma: 50% para REGINA FLÁVIA DE CASTRO ALMEIDA, funcionária pública, identidade nº 473480-SSPDS-CE, CPF/MF nº 104.915.033-34, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com JOSÉ ANCHIETA MARINHO DE

Continua no verso

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Apartamento

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

12 fotos

Início / Venda / CE / Apartamentos à venda em Fortaleza / Praia do Futuro I / Rua Professor Mozart Solon

Apartamento com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 174 m² por R\$ 600.000

COD. LUCIANO PRAIA DO FUTURO

Condomínio Edifício Verona • Rua Professor Mozart Solon, 100 - Praia do Futuro I, Fortaleza - CE

[VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 600.000	
Condomínio	R\$ 1.150
IPTU	R\$ 173