

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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



Informações Gerais

| | |
|---|--|
| Solicitante: Galleria Bank | Data da Solicitação: 18/07/2023 |
| Proprietário: Mayers Participações Ltda | Data da Vistoria: 19/07/2023 |
| Endereço: Av. General Luiz de França Albuquerque, 5300 | Data do Laudo: 24/07/2023 |
| Complemento: Unidade Autônoma D52 - Condomínio Morada da Garça | Matrícula/Cartório: 127.928 - 1º ORI de Maceió/AL |
| Bairro: Garça Torta | Objetivo: Valor de Mercado |
| Cidade: Maceió UF: AL CEP: 57020-970 | Finalidade: Compra/Venda |

Informações de Áreas

| Matrícula | | IPTU | |
|---------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Terreno: | 650,09 m ² | Terreno: | 650,09 m ² |
| Construída: | 313,30 m ² | Construída: | 650,09 m ² |
| Comum: | 313,30 m ² | Fração Ideal: | 0,0146050 |
| Garagem: | 0,00 m ² | Área Considerada | |
| Depósito: | 0,00 m ² | Terreno: | 650,09 m ² |
| Total: | 963,39 m ² | Construída: | 650,09 m ² |
| Fração Ideal: | 0,0146050 | | |

Características do Imóvel

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Uso: | Residencial |
| Tipologia: | Casa |
| Idade Aparente: | 2 Anos |
| Topografia: | Plano |
| Est. Conservação: | Entre novo e regular |
| Qtd. de Quartos: | 6 |
| Qtd. de Vagas: | 4 |
| Ocupação: | Ocupado |

Valor de Mercado

R\$ 3.670.500,00

(TRÊS MILHÕES, SEISCENTOS E SETENTA MIL, QUINHENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 2.543.600,00

(DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS 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 avaliando, 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 avaliando, 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 avaliando encontra-se disponível para comercialização por R\$ 4.000.000,00

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria Cooke**

Telefone de Contato: **-**

Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura: _____



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

| Terreno | | | | |
|-------------|-------------|--------------|------------|------------------|
| Topografia: | Drenagem: | Formato: | Situação: | Zoneamento: |
| Plano | Bom | Regular | Condomínio | Residencial |
| Frente: | L. Direito: | L. Esquerda: | Fundos: | Área: |
| 18,50 m | 28,18 m | 28,25 m | 18,50 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"/> | Rede de Água: | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Transporte Coletivo: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede de Esgoto: | Sim | Fossa: | Não |
| Comércio: | <input checked="" 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"/> | Rede de Telefone: | Sim | | |
| Escola: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Pavimentação: | Sim | | |
| Saúde: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Arborização: | Sim | | |
| Segurança: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial: | Sim | | |
| Lazer | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gás Canalizado: | Não | | |



Vista do Logradouro

Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Maceió é um município brasileiro, capital do estado de Alagoas, na Região Nordeste do país. Ocupa uma área de 509,320 km², estando distante cerca de 2.013 quilômetros de Brasília. É o município mais populoso de Alagoas. Sua população é, de acordo com o Censo demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), de 957 916 habitantes. Outro ponto forte na economia do município é o turismo. Maceió possui um grande potencial de atrair turistas devido às suas belezas naturais e grande diversidade cultural.

Região com predominância residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Fachada do condomínio



Identificação do condomínio



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



Logradouro



Logradouro

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

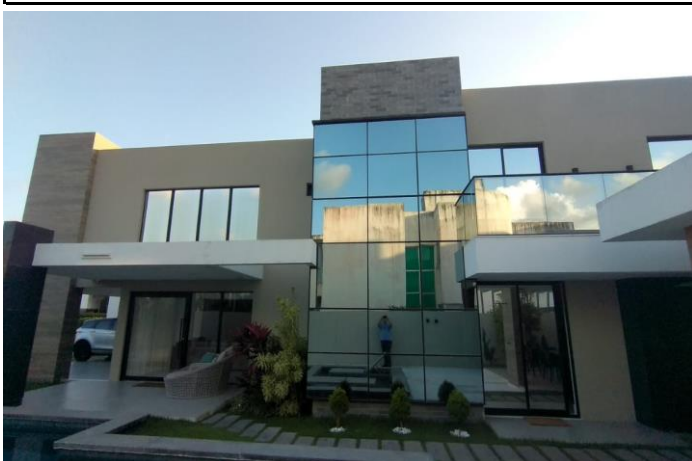
Relatório Fotográfico



Medidores de energia



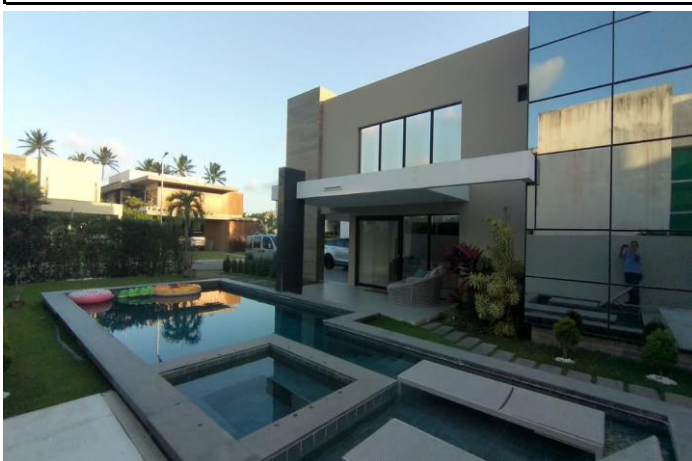
Garagem



Fachada lateral



Piscina



Piscina



Sala de jantar - Térreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Sala de jantar - Térreo



Sala de estar - Térreo



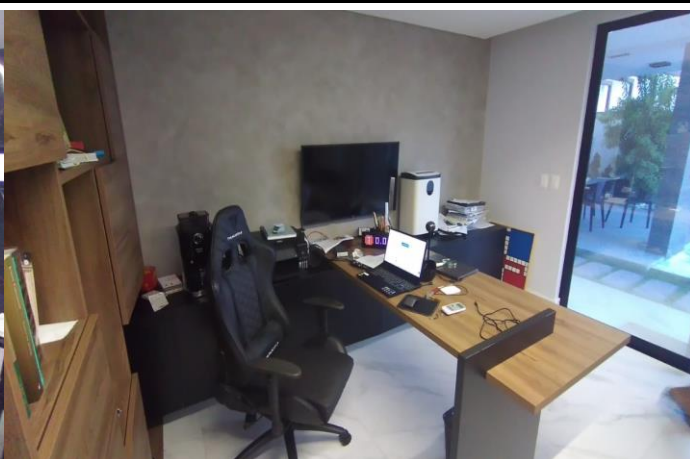
Lavabo - Térreo



Cozinha - Térreo



Cozinha - Térreo



Escritório - Térreo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

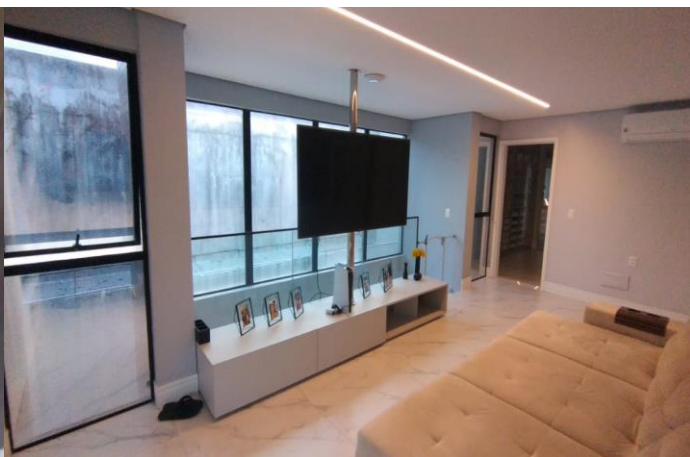
Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Banheiro do escritório - Térreo



Sala TV - Térreo



Vista - 1º Pavimento



Entrada da suíte 1 - 1º Pavimento



Suíte 1 - 1º Pavimento



Banheiro Suíte 1 - 1º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Varanda 1 - 1º Pavimento



Suíte 2 - 1º Pavimento



Closet - 1º Pavimento



Banheiro Suíte 2 - 1º Pavimento



Varanda 2 - 1º Pavimento



Suíte 3 - 1º Pavimento

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Banheiro Suíte 3 - 1º Pavimento



Suíte 3 - 1º Pavimento



Banheiro Suíte 4 - 1º Pavimento



Piscina



Área Gourmet



Área Gourmet

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

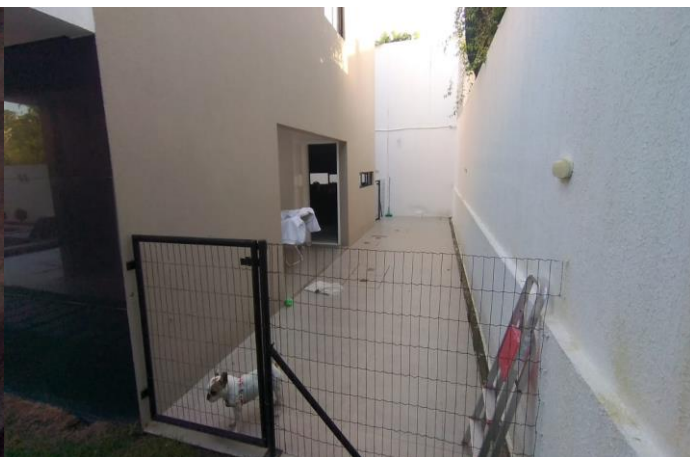
Compass Avaliações

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

Relatório Fotográfico



Banheiro de serviço - Térreo



Corredor lateral



Vista lateral



Suíte empregada - Térreo



Banheiro da suíte empregada - Térreo



Vista da piscina



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



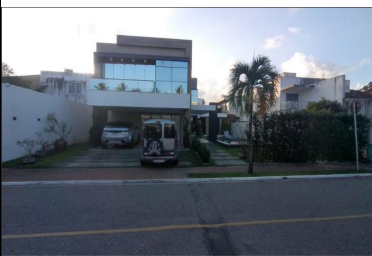
Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Av. General Luiz de França Albuquerque, 5300 | | | | |  |
| Bairro: | Garça Torta | Cidade: | Maceió | UF: | AL | |
| Informante: | Não se Aplica | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 650,09 | Topografia: | Plano | Testada: | 18,50 | |
| Área do Terreno: | 0,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | 28,18 | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | | Med | |
| Idade Aparente: | 2 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 6 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento: | | |
| Valor de Mercado: | N/A | Vagas: | 4 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | N/A | Unitário/m²: | N/A | Data Amost.: | 24/07/2023 | |
| Observações: | Avaliando. 100M da praia. | | | | | |

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|----------------|------------|--|
| Endereço: | Avenida General Luiz de França Albuquerque, 5300 | | | | |  |
| Bairro: | Garça Torta (Condomínio Morada da Garça) | Cidade: | Maceió | UF: | AL | |
| Informante: | Elio Dias Imóveis - (82) 99970-6290 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 560,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 650,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | | Med | |
| Idade Aparente: | 5 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtd. Dorm.: | 4 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 3.900.000,00 | Vagas: | 6 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 6.267,86 | Data Amost.: | 24/07/2023 | |
| Observações: | Casa no condomínio do avaliando com 3 suítes e 6 vagas. 130M da praia. | | | | | |

Elemento Comparativo 2

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|---------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Avenida General Luiz de França Albuquerque, 5715 | | | | |  |
| Bairro: | Garça Torta (Condominio Atlantis) | Cidade: | Maceió | UF: | AL | |
| Informante: | Fernando Amaral Consultoria Imobiliária - (82) 99328-1087 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 550,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 650,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | | Med | |
| Idade Aparente: | 1 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 5 | Est. de Conservação: | Novo | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 3.400.000,00 | Vagas: | 2 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 5.563,64 | Data Amost.: | 24/07/2023 | |
| Observações: | Casa com 5 suítes e 2 vagas. 300M da praia. | | | | | |

Elemento Comparativo 3

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|----------------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Avenida General Luiz de França Albuquerque, 5715 | | | | |  |
| Bairro: | Garça Torta (Condominio Atlantis) | Cidade: | Maceió | UF: | AL | |
| Informante: | Fernando Amaral Consultoria Imobiliária - (82) 99328-1087 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 499,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 525,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | | Med | |
| Idade Aparente: | 2 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 4 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 3.000.000,00 | Vagas: | 4 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 5.410,82 | Data Amost.: | 24/07/2023 | |
| Observações: | Casa com 4 suítes e 4 vagas. 300M da praia. | | | | | |


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

| | | | | | | |
|---------------------|---|----------------------|---------------|----------------|------------|---|
| Endereço: | Avenida General Luiz de França Albuquerque, 5715 | | | | |  |
| Bairro: | Garça Torta (Condominio Atlantis) | Cidade: | Maceió | UF: | AL | |
| Informante: | Fernando Amaral Consultoria Imobiliária - (82) 99328-1087 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 592,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 700,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Superior | Máx | | |
| Idade Aparente: | 1 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 5 | Est. de Conservação: | Novo | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 4.400.000,00 | Vagas: | 5 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 6.689,19 | Data Amost.: | 24/07/2023 | |
| Observações: | Casa com 5 suítes e 5 vagas. 300M da praia. | | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|----------------------|----------------|------------|--|
| Endereço: | Avenida General Luiz de França Albuquerque, 5715 | | | | |  |
| Bairro: | Garça Torta (Condominio Atlantis) | Cidade: | Maceió | UF: | AL | |
| Informante: | AF Consultoria Imobiliária - (82) 98879-4757 | | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 440,00 | Topografia: | Plano | Testada: | | |
| Área do Terreno: | 850,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | | |
| Área Equivalente: | 0,00 | Classificação: | Casa Fino | Mín | | |
| Idade Aparente: | 1 | Tipologia: | Casa | Mult. Frontes: | | |
| Qtde. Dorm.: | 5 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Zoneamento: | | |
| Preço Anunciado: | R\$ 4.000.000,00 | Vagas: | 3 | Andar: | | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 8.181,82 | Data Amost.: | 24/07/2023 | |
| Observações: | Casa com 5 suítes e 3 vagas. 300M da praia. | | | | | |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

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. | | Soma Fatores | Unit-m ² Homo |
|---|------------------|--------------------|-----------|---------------------|-----------|---------|-----------|-----------|-------------|-------|--------------|--------------------------|
| 1 | R\$ 3.900.000,00 | 560,00 | 0,900 | R\$ 6.267,86 | 1,000 | 0,963 | 1,000 | 1,018 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | R\$ 6.149,32 |
| 2 | R\$ 3.400.000,00 | 550,00 | 0,900 | R\$ 5.563,64 | 1,000 | 0,959 | 1,000 | 0,989 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | R\$ 5.276,24 |
| 3 | R\$ 3.000.000,00 | 499,00 | 0,900 | R\$ 5.410,82 | 1,000 | 0,936 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | R\$ 5.064,60 |
| 4 | R\$ 4.400.000,00 | 592,00 | 0,900 | R\$ 6.689,19 | 1,000 | 0,977 | 0,884 | 0,989 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | R\$ 5.686,66 |
| 5 | R\$ 4.000.000,00 | 440,00 | 0,900 | R\$ 8.181,82 | 1,000 | 0,952 | 0,798 | 0,989 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | R\$ 6.053,87 |

Média R\$ 6.422,66
Desvio 1.112,585
Coef. de variação 0,173

Média R\$ 5.646,14
Desvio 473,311
Coef. de variação 0,084

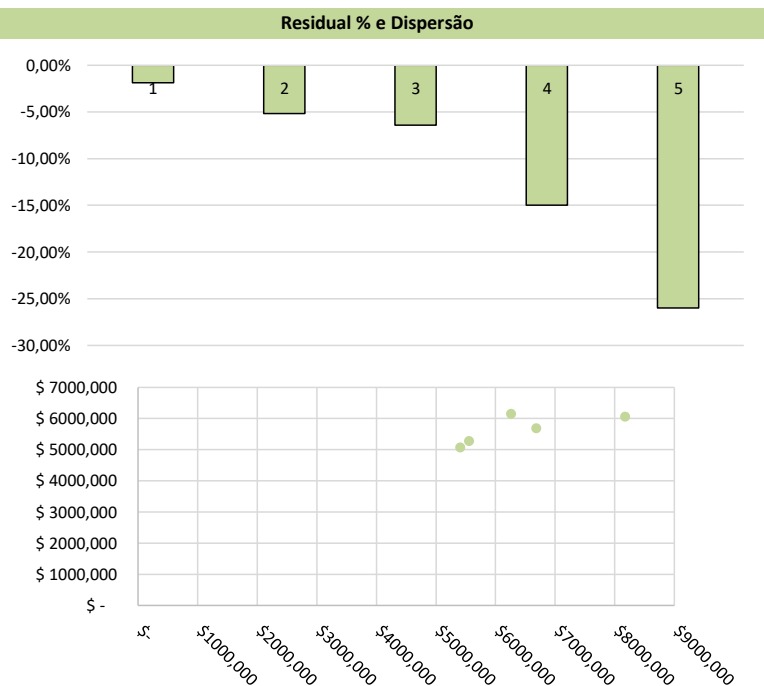
Média Saneada R\$ 5.646,14
Limite Inferior R\$ 3.952,30
Limite Superior R\$ 7.339,98
Amostras Saneadas 5
Amostras Descartadas 0

| | | | | | | | |
|------------------|--------|---|---------------------|---|--------------|---|------------------|
| Valor de Mercado | Área | x | Unit/m ² | x | Fator Ajuste | = | R\$ 3.670.500,00 |
| | 650,09 | | R\$5.646,14 | | 1,00 | | |

Tratamento Estatístico

| DADOS | |
|---------------------------------------|--------------|
| Número de Amostras Coletados: | 5 |
| Número de Amostras Saneadas: | 5 |
| Limite Inferior (p/m ²): | R\$ 3.952,30 |
| Média Aritmética (p/m ²): | R\$ 5.646,14 |
| Limite Superior (p/m ²): | R\$ 7.339,98 |
| Média Saneada (p/m ²): | R\$ 5.646,14 |
| T. de Student: | 1,533 |
| Desvio Padrão: | 473,31 |
| Coefficiente de Variação: | 0,084 |

| INTERVALO DE CONFIABILIDADE | |
|-------------------------------|---------------------|
| Resultado(p/m ²): | R\$ 362,84 |
| Inferior (p/m ²): | -6,43% R\$ 5.283,30 |
| Superior (p/m ²): | 6,43% R\$ 6.008,98 |
| Amplitude Total | 12,85% |



Comentários sobre o cálculo

Area for comments on the calculation.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

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 5 | 2 Pontos |
| 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 0,50 a 2,00 | 2 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 Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I |
| 3 | Grau de Fundamentação Obtido Grau II |

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 12,85% |
| 2 | Grau de Precisão Obtido Grau III |

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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


Documentação



REGISTRO GERAL

Matrícula: **127928**


Folha: **01**



DATA

Maceió, 14 de setembro de 2007

1º REGISTRO DE IMÓVEIS - MACEIÓ - AL




Stella Carol Cerqueira Albuquerque

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL correspondente a **UNIDADE AUTÔNOMA D52**, situada na Circulação Interna B, da Quadra D, componente do **CONDOMÍNIO "MORADA DA GARÇA"**, em Garça Torta, Distrito de Riacho Doce, nesta cidade, com as seguintes características: com dois pavimentos, sendo o pavimento térreo composto de terraço/garagem, sala de estar, sala de jantar, banheiro, wc social, varanda, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, wc de empregada, despensa e anexo com deck e churrasqueira. O pavimento superior é composto de escada de acesso ao térreo, estar íntimo e 03 suítes sendo uma suíte master com closet, possuindo área privativa equivalente de 313,67m², área comum equivalente de 89,12m², área total equivalente de 402,79m², área privativa real de 624,60m², área comum real de 404,15m² e área total real de 1028,75m², cuja fração ideal corresponderá a 0,018858 do terreno que mede 18,50m de frente e de fundos, 28,18m pelo lado direito e 28,25m pelo lado esquerdo, limitando-se pela frente com a Circulação Interna B, pelo lado direito com a Área de Equipamento Comunitário II, pelo lado esquerdo com as Unidades Autônomas D51 e pelos fundos com a Unidade Autônoma D44. **Área: 622,00m²**. O **CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA** será desenvolvido na Área Remanescente 01, do Sítio Campinas, com as seguintes características: partindo do ponto D com rumo magnético de 0°30'SW, com uma distância de 90,00m, encontramos o Ponto 0, do Ponto 0 com rumo magnético de 07°00'SE, com uma distância de 44,40m, encontramos o ponto 1; do ponto 1, com rumo magnético de 37°00'SE, com uma distância de 48,20m, encontramos o Ponto 2, do Ponto 2 com rumo magnético de 33°19'SW, com uma distância de 53,90m, encontramos o Ponto 3; do Ponto 3 com rumo magnético de 2°59'SW, com uma distância de 78,90m, encontramos o Ponto 4; do Ponto 4 com rumo magnético de 1°01'SE/W, com uma distância de 27,80m, encontramos o Ponto 5, do Ponto 5 com rumo magnético de 78°58'SE, com uma distância de 33,40m, encontramos o Ponto 6; do Ponto 6 com rumo magnético de 88°01'SE, com uma distância de 44,30m, encontramos o Ponto 7, do Ponto 7 com rumo magnético de 76°01'SE, com uma distância de 50,20m, encontramos o Ponto 8, do Ponto 8 com rumo magnético de 38°47'NE, com uma distância de 58,40m, encontramos o Ponto 9, do Ponto 9 com rumo magnético de 25°17'NE, com uma distância de 41,20m, encontramos o Ponto 10, do Ponto 10 com rumo magnético de 20°13'NW, com uma distância de 56,80m, encontramos o Ponto 11, do Ponto 11 com rumo magnético de 17°13'NW, com uma distância de 58,30m, encontramos o Ponto 12, do Ponto 12 com rumo magnético de 41°13'NW, com uma distância de 58,00m, encontramos o Ponto 13, do Ponto 13 com rumo magnético de 29°58'NW, com uma distância de 54,00m, encontramos o Ponto 14, do Ponto 14 com rumo magnético de 2°22'SW, com uma distância de 74,80m, encontramos o Ponto 15, do Ponto 15 com rumo magnético de 43°57'SW, com uma distância de 77,90m, encontramos o Ponto 16, do Ponto 16 com rumo magnético de 40°57'SW, com uma distância de 74,70m, encontramos o Ponto 17, do Ponto 17 com rumo magnético de 45°27'SW, com uma distância de 41,80m, encontramos o Ponto 18, do Ponto 18 com rumo magnético de 31°03'SE, com uma distância de 20,10m, encontramos o Ponto 19, do Ponto 19 com rumo magnético de 31°03'SE, com uma distância de 43,90m, encontramos o ponto D. Totalizando uma área de 67.736,83m² ou 6,773ha. Constituída em sua totalidade de terreno de marinha com os seguintes limites: ao Norte com a AJ-101-Norte, ao Sul com o Oceano Atlântico, a Leste com herdeiros de José Marques da Silva e a Oeste com o Rio Garça Torta.

PROPRIETÁRIOS: (Ocupantes) - **RECORU PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA**, sociedade comercial, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 24.174.070/0001-24; **HENRIQUE SÉRGIO ABREU DE ABREU** e sua esposa **VÂNIA ELITA TEIXEIRA DE ABREU**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele engenheiro, portadores da CI's nºs 98002207053-SSPYCE e 286951-SSPYCE, inscritas nos CPF's nºs 013.448.883-72 e 184.244.843-53, residentes e domiciliados em Fortaleza-CE; **HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS** e sua esposa **RITA DE CÁSSIA CASTRO ALVES MARTINS**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, cujas buscas e pesquisas foram efetuadas até dia anterior útil.



Poder Judiciário de Alagoas

Selo Digital Nro nº

ADX49093-N6WD

14807002215-08

Doc. Solicitante: 11.715.279-1

O conteúdo autenticado em

https://sela.tjaj.jus.br


O 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió atende a Lei Geral de Proteção de Dados, com base na Lei Federal nº 13.709/2018, no Provimento do CNJ de nº 134/2022 e no Provimento CGJ/AL de nº 15/2022.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano - Casa em Condomínio

Compass Avaliações

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

Documentação



32 - REGISTRO GERAL

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MACEIÓ - AL.

MATRÍCULA

127928

FICHA

05

VERSÃO

no Contrato, que comparece neste instrumento Paulo Duarte Quintella Cavalcanti esposo da sócia Nevina Chaves Quintella Cavalcanti, brasileiro, CPF nº 003.201.024-91, o qual concorda com a presente, e dá sua anuência expressa para que as quotas sociais sejam em nome exclusivo de sua esposa, sendo o mesmo neste ato representado por sua procuradora, Nevina Chaves Quintella Cavalcanti, conforme procuração arquivada neste registro. A presente está isenta do pagamento do imposto de transmissão-ITBI, de acordo com o Inciso I do § 2º Art. 158, da Constituição Federal, conforme guia arquivada neste registro. Fornecida declaração em 12.08.2010, por Nevina Chaves Quintella Cavalcanti, onde a mesma declara que deixou de apresentar a CND do INSS e Receita Federal, por não está inclusa na Lei nº 8.212/91 e Decreto nº 356/91. A Credora Hipotecária, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, através de seus representantes, expressa sua anuência ao presente ato, conforme declaração datada de 05.02.2010. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. Maceió, 23 de agosto de 2010. Escrevente Autorizado: Paulo Duarte Cavalcanti R. 1593 F. 555

AV.6-127.928 - Certifico e dou fé, que averbei na Matrícula nº 125.297, a Retificação do MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO do CONDOMÍNIO MORADA DA GARÇA, conforme AV.6-125.297, em 03.09.2012, com Anuência da Credora: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, conforme Termo de Concordância, datado de 16.07.2012, passando a UNIDADE AUTÔNOMA, constante da matrícula acima, a ter as seguintes características: casa de dois pavimentos, sendo o pavimento térreo composto de garagem, terraço, estar, jantar, escada, lavabo, quarto/gabinete com wc e varanda, cozinha, despensa, serviço, quarto de empregada, wc de serviço, piscina com deck, casa de bombas, poço, wc, chuveirão e espaço para churrasqueira. O pavimento superior é composto de escada de acesso ao térreo, estar íntimo, terraço, duas suítes, uma suíte com closet, varanda, possuindo área privativa equivalente de 316,53m², área comum equivalente de 56,51m², área total equivalente de 373,04m², área privativa real de 650,09m², área comum real de 313,30m² e área total real de 963,39m², cuja fração ideal corresponderá a 0,014805 do terreno. Maceió, 13 de setembro de 2012. Escrevente Autorizado: Paulo Duarte Cavalcanti R. 1829 F. 585

AV.7-127.928 - Certifico e dou fé, que averbei na matrícula nº 125.297, a Construção Parcial do CONDOMÍNIO "MORADA DA GARÇA", localizado na Avenida General Luiz de França Albuquerque, nº 5300, em Garça Torta, nesta cidade, referente a Unidade Autônoma acima, através do Habite-se nº 000077/2012, conforme AV.7-125.297, bem como registrei a Instituição e Parcial de Condomínio conforme R.6-125.297, e a Convenção de Condomínio, foi feita no Livro 3 de Matrículas, Nº 5220, em 19.10.2012. Maceió, 19 de outubro de 2012. Escrevente Autorizado: Paulo Duarte Cavalcanti R. 1841 F. 772

AV.8-127.928 - Certifico por Certidão 3567-SPU/AL de 05.11.2012, o imóvel é conceituado, em sua totalidade, como terreno acrescido de marinha. Dou fé. Maceió, 12.11.2012. Escrevente Autorizado: Paulo Duarte Cavalcanti R. 19-127.928 - Protocolo nº 402.164 - (EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO) - ADQUIRENTE: RECORD LANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA, sociedade comercial, estabelecida nesta cidade, CNPJ nº 24.174.070/0001-24, representada por seu sócio diretor, José Wagner Mendes Andrade, qualificado no título. TRANSMITENTES: HENRIQUE SÉRGIO RIBEIRO DE ABREU e sua esposa

Cqnt. Ficha 06