LAUDO PERICIAL JUDICIAL

Maceió, novembro de 2024

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

Sumário

1. Considerações iniciais 3
2. Resumo dos pedidos 4
3. Breve diagnóstico do local 4
4. Metodologia 6
5. Aplicação da metodologia 11
6. Quesitos da executada 18
7. Considerações finais e conclusão 21
8. Referências 22
9. Registro fotográfico 23
10. Anexos.. 25

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1 Informações processuais

Processo: 0800025-85.2021.8.02.0042
Exequente: Fazenda Pública Estadual
Executada: Jessica A. Lapa - ME

1.2 Objetivo

O presente laudo tem por objetivo a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

Tipo: Comercial
Endereço: Praça Dr. Lima Castro 88A
Município: Coruripe/Alagoas
Data base: Outubro/Novembro de 2024
Finalidade: Apuração do valor do imóvel para fins judiciais

1.3 Conceito do valor de mercado

A NBR 14.653-1/2019 (Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais) conceitua valor de mercado como: “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”. Assim, o mercado e as condições momentâneas (necessidades de vendedor e comprador) tendem a equilibrar uma negociação e entendimento. Como esse valor pode sofrer variações decorrentes de fatores econômicos, sociais e ambientais, a sua definição por terceiros depreende de análise conceitual ampla com aplicações de metodologias bem definidas.

1.4 Circunstâncias

Este laudo pericial avaliatório segue as condições abaixo descritas:

- Neste trabalho foi considerado os elementos documentais dos autos e para base de dados de cálculos foram consultadas informações prestadas por

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

terceiros, que não tem tipo de ligação entre as partes ou diretamente com o problema;

- Foi adotado a metodologia para identificação do valor de mercado recomendada pela norma brasileira de avaliação de bens (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) com inferência estatística.

2. RESUMO DOS PEDIDOS

A executada apresentou impugnação ao Laudo de Avaliação do bem penhorado, questionando a ausência de conhecimentos técnicos e a inadequação da metodologia empregada pela oficiala de justiça responsável. Argumentou que em outro processo a mesma oficiala reconheceu não possuir capacitação técnica nem equipamentos apropriados, para efetuar medições precisas de imóveis e edificações, baseando-se exclusivamente nas informações constantes no mandado judicial.
Além disso, a executada demonstrou insatisfação com o valor atribuído ao imóvel, considerando-o incompatível com a realidade de mercado e tecnicamente questionável. Diante disso, requereu a realização de uma nova avaliação, a ser conduzida por um Perito habilitado e devidamente credenciado pelo Tribunal de Justiça de Alagoas, que possa emitir um laudo de avaliação em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653-1 e 2, assegurando maior precisão, imparcialidade e adequação técnica ao processo judicial.

3. BREVE DIAGNÓSTICO DO LOCAL

Cumpre salientar que a norma NBR 14653-2, no item 8.2.1.1, recomenda que deve ser feita uma caracterização e delimitação do mercado em análise. Em rápida pesquisa constata-se que o índice de valorização dos imóveis na cidade de Coruripe, está cada vez mais crescendo entre os municípios alagoanos. Entretanto, é necessário evidenciar com diagnóstico e conhecimento de causa para se fazer uma composição de amostra que seja mais próxima da realidade, e não com base eventuais especulações de mercado imóveis em áreas consideradas de expansão ou de características divergentes, ou seja, conhecer com especificidade a realidade social, ambiental, infraestrutura, serviços etc. de cada localidade dos bairros em questão. Assim, foi envolvido como estrutura e estratégia de pesquisa uma caracterização de alguns dos indicadores dos bairros em triagem, tanto em avaliação

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

como os comparados, para que a formação do banco de dados reflita em um modelo e no resultado mais próximo do bem em avaliação.

Coruripe é uma cidade localizada no litoral sul do estado de Alagoas, conhecida por suas belezas naturais, praias paradisíacas e forte ligação com a cultura regional. Com economia baseada principalmente na agricultura, especialmente no cultivo de cana-de-açúcar, e na pesca artesanal, a cidade também se destaca pelo turismo.

Coruripe abriga atrações como as praias da Lagoa do Pau e Miaí de Cima, além de falésias e manguezais. A cidade também é rica em tradições culturais, como o artesanato feito com palha de Ouricuri. Com população acolhedora e paisagens encantadoras, Coruripe é um destino de destaque no estado de Alagoas.

A população de Coruripe, segundo estimativas mais recentes do IBGE em 2023, é de aproximadamente 58.000 habitantes. Essa população está distribuída entre a área urbana, os povoados e as zonas rurais, com forte ligação às atividades agrícolas, pesqueiras e ao turismo.

A Praça Dr. Lima Castro, localizada no centro de Coruripe, é um importante ponto de convivência e referência urbana na cidade. Próxima à Prefeitura Municipal e à Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição, a praça é um espaço de relevância tanto histórica quanto social para os moradores. Ao longo dos anos, passou por requalificações para melhorar sua estrutura e atender melhor a comunidade.

O espaço possui características tradicionais, como calçamento, árvores que proporcionam sombra, e é cercado por ruas movimentadas que ligam a outros pontos estratégicos do centro da cidade. Além disso, é comum encontrar serviços próximos, como escolas, estabelecimentos comerciais e órgãos públicos, o que reforça sua importância no cotidiano dos coruripenses.

Com sua localização estratégica e constante valorização, a Praça Dr. Lima Castro continua sendo um espaço essencial para a vida social e cultural de Coruripe. A requalificação e as melhorias contínuas fazem dela um ambiente acolhedor e dinâmico, refletindo o compromisso da cidade com o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

Sobre o imóvel avaliando nota-se que é bem localizado no bairro do centro (próximo diversos estabelecimentos comerciais), com fácil acesso e centralizado, com opções de saídas de ruas e com boa infraestrutura urbana.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

3.1 Croqui de localização

Figura 1 – Em azul em destaque o imóvel e demarcação de alguns lugares próximos atualmente



Fonte: Google Earth

4. METODOLOGIA

Para a realização dos estudos desta perícia foram seguidos os procedimentos e as metodologias contidas nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a saber: NBR 14.653-1/2019 (Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2/2011 (Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos), em que detalham e fornecem as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para os serviços técnicos de avaliação bens. A metodologia aplicada foi baseada nas características dos componentes dos imóveis urbanos.

Dentre os métodos disponíveis para a avaliação de imóveis urbanos, foi escolhido o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Nesse método o valor é definido com base na comparação com dados de mercado com outros imóveis similares quanto as características intrínsecas e extrínsecas. Os dados utilizados foram ponderados por tratamento científico (inferência estatística) com planilhas computacionais possibilitando a formação de um conjunto de dados que possam ser definidos como uma amostra do mercado imobiliário.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

A utilização desta metodologia é preferencialmente indicada pela NBR 14.653-1/2019, item 6.6, que cita: “Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado”. Apesar da situação atípica que ocorreu na localidade do imóvel, é possível comparar o imóvel avaliado a outros que estão à venda ou que foram vendidas em bairros com características equivalentes, conforme relatado no capítulo anterior.

4.1 ESPECIFICAÇÕES DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

As avaliações podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão, podendo ser atribuídos graus em ordem numérica e crescente de I a III, esses valores são resultantes dos recursos utilizados, metodologia adotada e disponibilidade dos dados de mercado. Serão apresentados os critérios dos graus a serem obtidos para o método comparativo direto de dados de mercado com utilização estatística com a teoria de regressão linear múltipla, a mais ampla utilizada na área.

4.1.1 Fundamentação

A NBR 14.653-2/2011 dispõe de tabelas que determinam o grau de fundamentação que no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1. O item 9.2.1.6 itens b e c, define que “b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2”.

Tabela 1 – Grau de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

Tabela 2 – Grau de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

4.1.2 Precisão

O grau de precisão é estabelecido quando for possível estimar o nível de certeza e de erro tolerável em uma avaliação, na tabela 5 da norma no item 9.2.3 (tabela 3 do laudo), exposta abaixo, estabelece as condições necessárias para a definição do grau de precisão por modelos de regressão linear, método adotado no presente laudo:

Tabela 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

A citada norma também estabelece: “Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado”.
Esse percentual é estabelecido pela amplitude do intervalo de confiança dos valores de mercado apresentados, quanto menor o valor dessa amplitude, maior a confiabilidade dos resultados, esse valor e pode ser encontrado pela seguinte fórmula:

Grau de Precisão = (valor máximo – valor mínimo/valor médio) *100

4.2 Regressão Linear / Inferência Estatística

A análise de regressão linear consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para estudar o comportamento de uma variável adotada, considerada como dependente, em relação as outras que influenciam na formação do valor. Essas

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

variáveis podem ser de natureza qualitativa (padrão construtivo, estado de conservação, etc.) ou quantitativa (área, vagas de estacionamento, etc..).

4.3 Coleta de Dados

Os dados utilizados no presente laudo foram adotados através do Comparativo Direto de Dados de Mercado, escolhendo imóveis com características semelhantes ao avaliado localizados em diferentes bairros de Coruripe. Devido a limitação de imóveis comparativos no bairro do Centro, foram utilizados nas amostras imóveis nos bairros de Pontal de Coruripe, Pindorama e Bonsucesso que possuíam características similares, consultados através de diferentes imobiliárias, corretores e site de vendas de imóveis.

4.4 Variáveis de modelo

O valor de mercado de um imóvel é formado pela combinação de diversos fatores, dessa forma é necessário adotar as variáveis mais relevantes para precificação do imóvel. Após estudos e considerações realizadas, as variáveis descritas a seguir foram consideradas consistentes e significativas devido a situação atípica do presente trabalho:

4.4.1 Valor por m²

Variável adotada como dependente, objetivo da inferência estatística, influenciada pela demais variáveis independentes.

4.4.2 Área construída

Variável independente de caráter quantitativa, referente a área dos apartamentos pesquisados.

4.4.3 Valor

Variável não utilizada no modelo, necessária para determinar o valor da variável dependente.

4.4.4 Padrão de acabamento

Variável independente de caráter qualitativo com pontuação de 1 a 3, referente ao padrão de acabamento dos imóveis avaliados, estabelecidos da seguinte forma:

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

- Baixo = 1 – Acabamento de padrão inferior, cerâmicas, louças, portas, pinturas e demais itens simples e de baixa qualidade;
- Baixo-Médio = 2 – Acabamento do imóvel com itens de padrões inferiores e medianos;
- Médio = 3 – Acabamento de padrão mediano, cerâmicas, louças, portas, pinturas e demais itens de boa qualidade boa;
- Médio-Alto = 4 – Acabamento do imóvel com itens de padrões medianos e superiores;
- Alto = 5 – Acabamento de padrão superior, cerâmicas, louças, portas, pinturas e demais itens de alto padrão.

4.4.5 Estado de conservação

Variável independente de caráter qualitativo com pontuação de 1 a 3, referente a conservação dos imóveis, estabelecidos da seguinte forma:

- Baixo = 1 – Imóvel pouco conservado, sendo necessário a realizações de reparos e/ou manutenções antes da utilização;
- Normal = 2 – Imóvel conservado, sendo necessário a realizações de pequenos reparos e/ou manutenções antes da utilização;
- Alto = 3 – Imóvel muito conservado ou novo, sem necessidade de realizar reparos e/ou manutenções antes da utilização.

5. APLICAÇÃO DA METOLOGIA

5.1 Determinação dos graus atingido

Para facilitar a compreensão do laudo de forma contínua, tendo em vista a quantidade de variáveis e parâmetros, esta perícia, neste capítulo de metodologia, traz os resultados de sua aplicação.

5.1.1 Grau de fundamentação

Conforme citado no item 4.1.1, do referido laudo, existem diferentes graus de fundamentação que podem ser atingidos pelo método comparativo direto de dados de mercado por Inferência Estatística. Segue abaixo, através de quadros numerados, respectivamente, de 1 a 6 referentes a cada item da Tabela 1 (Grau de fundamentação

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

na utilização de modelos de regressão linear), a classificação e pontuação adquiridas para a caracterização do grau alcançado conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011. No primeiro item foi obtido 2 pontos, pois foi utilizado todas as variáveis utilizadas para a formação do valor de mercado obtido, sendo classificado conforme quadro 1 abaixo:

Quadro 1 – Item 1 da Tabela Grau de fundamentação

Descrição	Grau			Pontos Obtidos
	III	II	I	
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2

No segundo item foi obtido 1 ponto, pois foi utilizado uma quantidade de dados de mercado maior que o mínimo estabelecida pela norma. Com a utilização de 2 variáveis independentes, segundo a formula estabelecida para atingir o grau de precisão II, Quantidade mínima de dados = 6(2+1), seria necessários 18 dados de mercado [4*(3+1) = 16], no entanto, no referido laudo avaliatório foi aplicado 20 dados de mercado efetivamente utilizados, valor maior que o mínimo estabelecido, o item foi classificado conforme quadro 2 abaixo:

Quadro 2 – Item 2 da Tabela Grau de fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		III	II	I	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3

No terceiro item foi obtido 2 pontos, devido a grande quantidade de dados de mercado utilizados seria inviável ir pessoalmente em cada imóvel, dessa forma também foi considerado as informações e fotos fornecidas por terceiros para a confecção dos dados. As informações referentes aos dados utilizados estão disponibilizadas no relatório em anexo e as variáveis analisadas estão dispostas no item 6.3 do laudo, sendo classificado conforme quadro 3 abaixo:

Quadro 3 – Item 3 da Tabela Grau de fundamentação

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		III	II	I	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2

No quarto item foi obtido 3 pontos, pois não foi admitida extrapolação em nenhuma variável utilizada no tratamento científico por estática inferencial, como pode ser observado no relatório do anexo A, o item foi classificado conforme quadro 4 abaixo:

Quadro 4 – Item 4 da Tabela Grau de fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		III	II	I	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	3

No quinto item foi obtido 3 pontos, pois o nível de significância máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor foi menor que 10%, esses coeficientes indicam a importância das variáveis utilizadas no modelo adotado, como pode ser observado no relatório do anexo A, o item foi classificado conforme quadro 5 abaixo:

Quadro 5 – Item 5 da Tabela Grau de fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		III	II	I	
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2

No sexto item foi obtido 3 pontos, pois o nível de significância máximo admitido foi menor que 1%, para identificação desse valor realiza-se a análise das variâncias utilizadas para identificar as características do modelo, como pode ser observado no

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

relatório do anexo A. Quanto menor o valor desse item, maior a confiabilidade nos resultados, o item foi classificado conforme quadro 6 abaixo:

Quadro 6 – Item 6 da Tabela Grau de fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontos Obtidos
		III	II	I	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

Após o enquadramento dos itens e pontuações obtidas na Tabela 2 abaixo, foi atingido 14 pontos e que os itens 2,4,5 e 6 estão classificados no grau II e os demais itens no grau I, dessa forma, conforme as tabelas e análise da aplicação das variáveis concebidas na base de dados de mercado, o presente laudo possui grau II de fundamentação.

Tabela 2 – Grau de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

5.1.2 Grau de precisão

Conforme citado no item 4.1.2, do referido laudo, existem diferentes graus de precisão que podem ser atingidos pelo método comparativo direto de dados de mercado por Inferência Estatística.

Substituído a referida fórmula foi identificado o grau de precisão atingindo pela presente avaliação:

Grau de Precisão = (236.627,38 – 193.604,22 / 215.115,80) *100 = 20%

Após o enquadramento dos itens da Tabela 3 abaixo, foi identificado que o grau de precisão obtido (20%) possui uma porcentagem menor que o estabelecido pela norma, dessa forma o presente laudo possui grau III de precisão.

Tabela 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

5.2 Sobre os relatórios da inferência estatística

Com aplicação do tratamento científico por estática inferencial, com auxílio de planilhas, foi possível obter o valor de mercado para o imóvel avaliado. Com o intuito de auxiliar na compreensão dos resultados, do relatório disponibilizado no Anexo A, serão relatados de forma simplificada a seguir:

5.2.1 Amostra

Tabela com as informações de todos os dados e variáveis utilizadas para realização da estatística inferencial.

5.2.2 Estatísticas básicas

Variáveis Dados básicos da regressão referente a cada variáveis utilizadas no modelo.

5.2.3 Distribuição das variáveis

Gráfico com o coeficiente de variação de cada variável utilizada no modelo.

5.2.4 Tabela de valores estimados e observados

Indicação dos valores da variável dependente para cada amostra em comparação com o valor adotado pelo modelo e gráfico ilustrativo.

5.2.5 Modelo da regressão e da variável dependente

Equações da regressão utilizada no modelo para determinação da variável dependente.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

5.2.6 Regressões do modelo

Valores dos coeficientes de cada variável utilizado na equação da regressão, assim como seus valores máximos e mínimos.

5.2.7 Correlação do modelo

Medida estatística que indica as relações entre as variáveis, varia de -1 a 1, quanto maior o valor do coeficiente maior a precisão e correlação das variáveis, conforme indicado na tabela abaixo:

R	Correlação
0	Nula
Entre 0 e 0,3	Fraca
Entre 0,3 e 0,6	Média
Entre 0,6 e 0,9	Forte
Entre 0,9 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

5.2.8 Análise da variância

Indica o nível de significância do modelo, utilizado para calcular a estatística F do modelo, assim como determinar o item 6 da tabela do grau de fundamentação, quanto menor o valor desse item, maior a confiabilidade nos resultados.

5.2.9 Significância do regressores (bicaudal)

Indica a significância dos regressores, verificando a consistência e importância na inferência estatística, assim como determinar o item 5 da tabela do grau de fundamentação. Esse dado estatístico pode ser calculado pelo t de Student e demostra se as variáveis utilizadas possuem importância para o modelo ou devem ser retiradas. No modelo utilizado todas as variáveis foram consideradas relevantes.

5.2.10 Presença de Outliers

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

Indica a presença de amostras que foram consideradas distante das demais amostragens, com intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média. Não foi utilizada nenhuma amostragem fora do intervalo.

5.2.11 Reta da normalidade

Teste da normalidade da distribuição dos resíduos, indicando uma normalidade maior conforme os dados se aproximam da reta.

5.2.12 Autocorrelação

Realização do teste estatístico de Durbin-Watson, utilizando para identificar a existência de autocorrelação das amostras. Segundo a NBR 14653-2:2011, os modelos de regressão não devem possuir autocorrelação e o gráfico deve apresentar pontos dispersos de forma aleatória e sem padrão definido. O modelo não identificou existência de autocorrelação nos dados da amostragem.

5.2.13 Formação dos valores

Valor de mercado estimando e o intervalo de confiança, relacionado a porcentagem da amplitude, indicando o valor máximo e mínimo para o imóvel.

5.2.14 Avaliação da extrapolação

Avaliação da ocorrência da extrapolação dos limites amostrais do objeto da avaliação, conforme determinar o item 4 da tabela do grau de fundamentação. Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro do limite amostral.

5.2.15 Intervalos de confiança

Demostra os intervalos dos valores estimados para cada variável, esse valor é determinado conforme os graus de amplitude/precisão das variáveis.

5.2.16 Variação da função estimativa

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

Demostra a variação percentual da variável adotada como dependente em função da variação de 1% das variáveis independentes.

6. QUESITOS DA EXECUTADA

1º QUESITO – Quais são as delimitações da área avaliada/periciada?

Resposta:

- *Limites Físicos:*

  Conforme constatado em vistoria in loco, o imóvel avaliado integra uma loja de roupas denominada "Marias".

- *Limites Legais (Conforme Registro):*
  Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis: Número 2890, registrada no Cartório de 1º serviço notarial e registral da cidade de Coruripe.
  Memorial Descritivo:

  Frente ao norte com 6,55 metros para a Praça Dr. Lima Castro
  Fundos ao sul com 6,55 metros, confrontando com o imóvel pertencente ao Sr Jenivaldo Oliveira Lapa.
  Lateral leste com 12,06 metros, confrontando com o imóvel pertencente ao Sr Jenivaldo Oliveira Lapa.
  Lateral oeste com 12,06 metros, confrontando com o imóvel pertencente ao Agnaldo Simões Barbosa.

- *Planta do Imóvel: A planta técnica do imóvel apresenta:*
  Formato retangular.
  Área total: 79 m² (6,55 m x 12,06 m).
  Pontos de referência: Em frente a praça Dr. Lima Castro.

2º QUESITO – Se o Sr. Perito pode informar, pormenorizadamente, a verdadeira situação do imóvel?

Resposta: *Imóvel integrado a uma loja comercial, localizado em área urbana de fácil acesso e com alto potencial comercial. Apresenta condições físicas impecáveis, com*

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

estrutura bem conservada e instalações elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente. Registrado em cartório conforme certidão em anexo.
O imóvel está pronto para uso imediato, seja como complemento à operação da loja ou para outras finalidades permitidas.

3º QUESITO – Pode o Sr. Perito descrever detalhadamente o imóvel avaliado?

Resposta: *Imóvel localizado na Praça Dr. Lima Castro, no centro de Coruripe, com excelente padrão de acabamento e materiais de alta qualidade. Em perfeito estado de conservação, conta com vaga para estacionamento e infraestrutura completa, ideal para uso residencial ou comercial, oferecendo conforto e praticidade em uma localização privilegiada.*

4º QUESITO – O Sr. Perito pode esclarecer as benfeitorias realizadas no imóvel?

Resposta: *Por se tratar de uma loja, foram realizadas diversas benfeitorias no imóvel, incluindo o revestimento do piso com material de qualidade, acabamento no teto e nas paredes, instalação de um sistema de iluminação eficiente e moderno, além de melhorias na fachada para aumentar a visibilidade e a atratividade do estabelecimento.*

5º QUESITO – Qual o preço médio por metro quadrado na cidade – área urbana/área nobre - de Coruripe/AL?

Resposta: *Com base nas amostras coletadas para a avaliação de imóveis, o preço médio do metro quadrado na cidade de Coruripe é de R$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais). Contudo, esse valor pode variar significativamente dependendo das características específicas do imóvel e da localização.*

6º QUESITO – Em caso de resposta afirmativa, por ser terreno em área nobre da cidade de Coruripe, haverá significativa valorização?

Resposta: *Terrenos localizados em áreas nobres de Coruripe apresentam alto potencial de valorização devido à demanda crescente, melhorias na infraestrutura e atratividade para fins residenciais e turísticos. Esses fatores tornam a aquisição um investimento estratégico com possibilidades de retorno significativo.*

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

7º QUESITO – O valor por metro quadro no IPTU, é trivial numa concepção de critérios avaliativos?

Resposta: *O valor por metro quadrado do IPTU pode ser considerado trivial como critério principal em avaliações imobiliárias, uma vez que não capta todas as nuances do mercado. No entanto, pode servir como um parâmetro inicial ou auxiliar em análises mais detalhadas.*

8º QUESITO – Quais as medidas do respectivo imóvel?

Resposta: *6,55 x 12,06 metros*

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Considerando que o trabalho de pesquisa envolveu a seleção de um universo amostral adequado, do qual foram extraídos dados em conformidade com as normas de avaliação de imóveis;

E levando em conta as análises realizadas e os elementos apresentados no presente laudo, conclui-se que o valor atual do imóvel avaliado é de **R$ 215.115,42** (duzentos e quinze mil, cento e quinze reais e quarenta e dois centavos).

Estima-se Valor por m² do imóvel = 2.722,98

Mínimo: 2.450,68 Máximo: 2.995,28 Para uma Área de 79 m², teremos: Valor de Mercado obtido = R$ 215.115,42 Valor de Mercado mínimo = R$ 193.604,22 Valor de Mercado máximo = R$ 236.627,38

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

8. REFERÊNCIAS

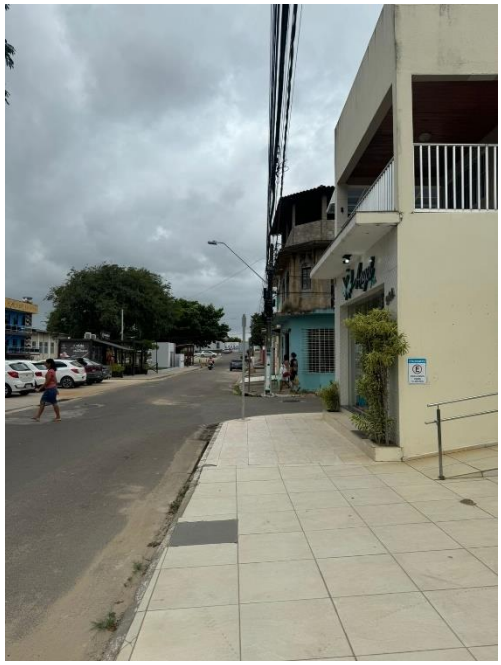
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-1 – Avaliações de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14653-2 – Avaliações de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2019.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
Fachada do Imóvel	Fachada do Imóvel
	
Vias de acesso	Vias de acesso

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

	
Área interna	Área interna
	
Área interna	Área interna

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

10. ANEXOS

ANEXO A – AMOSTRAS E VARIÁVEIS UTILIZADAS

Nº Am.	Área terreno	Padrão de acabamento	«Valor»	Preço Unitário
1	104	2	210.000,00	2.019,23
2	102	3	290.000,00	2.843,14
3	96	1	120.000,00	1.250,00
4	212	2	220.000,00	1.037,74
5	200	2	450.000,00	2.250,00
6	150	3	200.000,00	1.333,33
7	207	1	250.000,00	1.207,73
8	225	1	180.000,00	800,00
9	185	2	160.000,00	864,86
10	390	2	215.000,00	551,28
11	360	2	320.000,00	888,89
12	80	1	200.000,00	2.500,00
13	127	2	120.000,00	944,88
14	196	2	300.000,00	1.530,61
15	100	1	75.000,00	750,00
16	150	1	80.000,00	533,33
17	500	2	320.000,00	640,00
18	71	1	80.000,00	1.126,76
19	114	2	75.000,00	657,89
20	198	2	260.000,00	1.313,13
21	120	2	320.000,00	2.666,67

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

ANEXO B – TABELA DE VALORES ESTIMADOS E OBSERVADOS

Nº Am.	Valor Observado	Valor Estimado	Diferença	Variação
1	2.019,23	1688,30	-330,93	-16%
2	2.843,14	2132,36	-710,78	-25%
3	1.250,00	1276,87	26,87	2%
4	1.037,74	1335,88	298,15	29%
5	2.250,00	1375,04	-874,96	-39%
6	1.333,33	1975,73	642,40	48%
7	1.207,73	914,66	-293,07	-24%
8	800,00	855,92	55,92	7%
9	864,86	1423,99	559,12	65%
10	551,28	755,05	203,76	37%
11	888,89	852,94	-35,95	-4%
12	2.500,00	1329,08	-1170,92	-47%
13	944,88	1613,25	668,36	71%
14	1.530,61	1388,09	-142,52	-9%
15	750,00	1263,81	513,81	69%
16	533,33	1100,66	567,32	106%
17	640,00	396,10	-243,90	-38%
18	1.126,76	1358,44	231,68	21%
19	657,89	1655,67	997,77	152%
20	1.313,13	1381,56	68,43	5%
21	2.666,67	1636,09	-1030,58	-39%

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

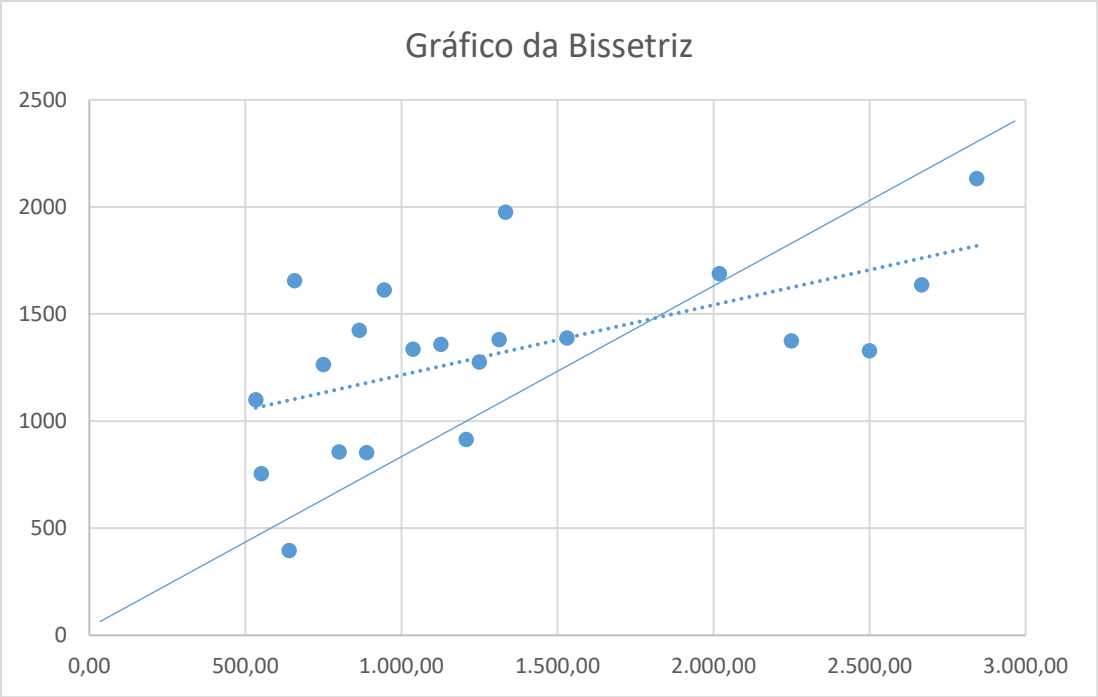
ANEXO C – ENDEREÇOS E FONTES DOS DADOS DE MERCADO UTILIZADOS

Nº Am.	Bairro	Localização	Fonte
1	Centro	Rua da Matriz	Site de vendas de imóveis - OLX
2	Centro	Condomínio Vale dos Ipês	Site de vendas - Viva Real
3	Centro	Rua da Alegria	Site de vendas - Viva Real
4	Centro	Centro	Site de vendas de imóveis - OLX
5	Lagoa do Pau	Rua Dona Branca	Site de vendas - Viva Real
6	Lagoa do Pau	Condomínio Rio Lagoa Mar	Site de vendas de imóveis - OLX
7	Pontal de coruripe	Pontal de coruripe	Site de vendas de imóveis - OLX
8	Lagoa do Pau	Lagoa do Pau	Site de vendas de imóveis - OLX
9	Ponta da Aza	Ponta da Aza	Site de vendas de imóveis - OLX
10	Miaí de Baixo	Miaí de Baixo	Site de vendas de imóveis - OLX
11	Centro	Centro	Site de vendas - MGF imóveis
12	Parte Alta	Parte Alta	Site de vendas - MGF imóveis
13	Barro Preto 2	Barro Preto 2	Site de vendas - MGF imóveis
14	Centro	Centro	Site de vendas - MGF imóveis
15	Miaí de Cima	Miaí de Cima	Site de vendas - MGF imóveis
16	Lagoa do Pau	Lagoa do Pau	Site de vendas - MGF imóveis
17	Centro	Centro	Site de vendas - MGF imóveis
18	Miaí de Cima	Miaí de Cima	Site de vendas - MGF imóveis
19	Centro	Centro	Site de vendas - MGF imóveis
20	Pontal de coruripe	Em frente ao mar	Site de vendas - MGF imóveis
21	Miaí de Cima	Miaí de Cima	Site de vendas - MGF imóveis

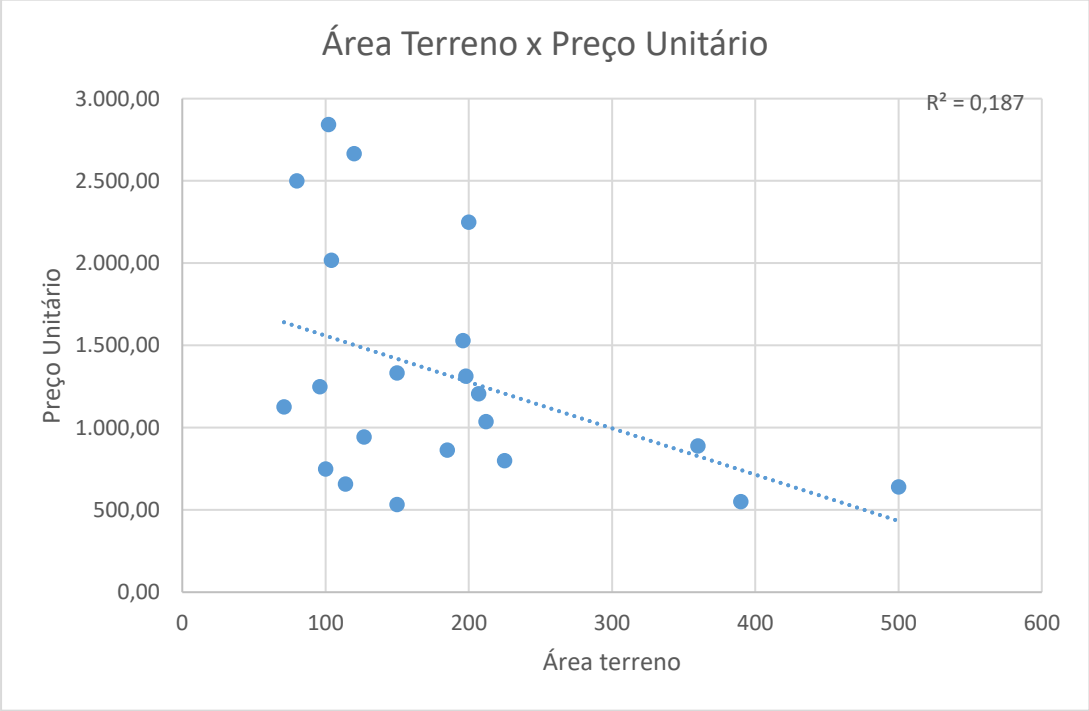
Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

ANEXO D – GRÁFICO DA BISSETRIZ



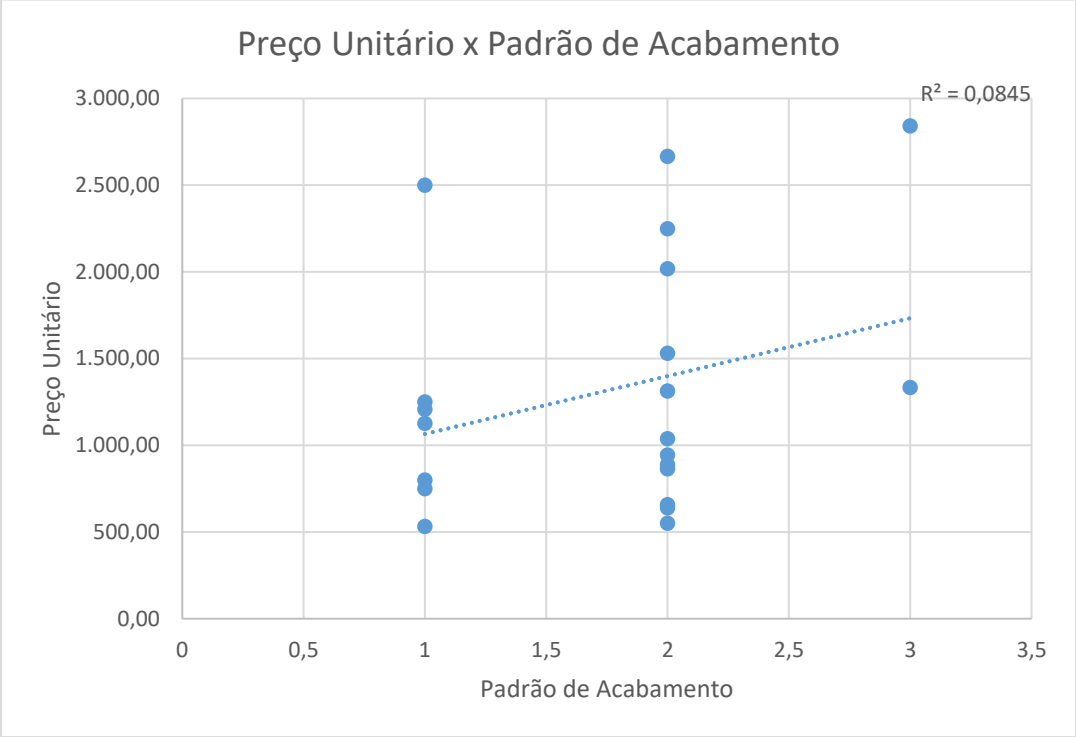
ANEXO E – ÁREA TERRENO X PREÇO UNITÁRIO



Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

ANEXO F – PREÇO UNITÁRIO X PADRÃO DE ACABAMENTO



Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

ANEXO G - ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página 1/1

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº AL20240440965

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

1. Responsável Técnico

ARTHUR DOS SANTOS MAURÍCIO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: **0216553504**
Registro: **0216553504AL**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça de Alagoas** CPF/CNPJ: **12.473.062/0001-08**
PRAçA PRAÇA MARECHAL DEODORO 319 Nº: **319**
Complemento: Bairro: **Centro**
Cidade: **MACEIÓ** UF: **AL** CEP: **57020919**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
Valor: **R$ 2.100,00** Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

PRAçA DR LIMA CASTRO Nº: **112**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **CORURIPE** UF: **AL** CEP: **57230000**
Data de Início: **01/09/2024** Previsão de término: **31/12/2024** Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **Judicial** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **JESSICA A. LAPA ME** CPF/CNPJ: **18.466.393/0001-99**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	79,00	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Perícia Judicial: Elaboração de laudo técnico para avaliação de 01 (um) imóvel urbano localizado na cidade de Coruripe/AL.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO

ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO:09491231456 Assinado de forma digital por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO:09491231456 Dados: 2024.11.26 21:02:53 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ARTHUR DOS SANTOS MAURÍCIO - CPF: 094.912.314-56

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Tribunal de Justiça de Alagoas - CNPJ: 12.473.062/0001-08

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 99,64** Registrada em: **25/11/2024** Valor pago: **R$ 99,64** Nosso Número: **8302917458**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-al.sitac.com.br/publico/, com a chave: ZbWYw
Impresso em: 26/11/2024 às 21:01:09 por: , ip: 190.15.119.133

www.crea-al.org.br crea-al@crea-al.org.br
Tel: (82) 2123-0866 Fax: (82) 2123-0894

CREA-AL
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

ANEXO H – CERTDÃO DE INTEIRO TEOR ATUALIZADA

fls. 261

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Rua Lindolfo Simões, 270 – Centro – Fone: (82)999206881 - Coruripe – Alagoas

Antonio de Bulhões Barbosa Júnior Tabelião e Oficial
Diogo Morais Agra de Albuquerque Substituto
Jorge Lessa Filho Escrevente
Évanny Lessa Escrevente
Erisson Ramos do Santos Escrevente

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS

CERTIFICO que, revendo o arquivo existente neste Serviço Registral, a meu cargo, sito à Rua Lindolfo Simões, nº 270, Centro, nesta cidade, verifiquei constar no Livro nº 2 (REGISTRO GERAL) a matrícula **2890**, que tem o teor seguinte: **MATRÍCULA 2890 - IMÓVEL** – Um terreno situado na Praça Dr. Lima Castro, nesta cidade, medindo 6,55 m. (seis metros e cinquenta e cinco centímetros) de frente; pelo lado direito, com um imóvel pertencente ao Sr. Jenivaldo Oliveira Lapa, medindo 12,06 m. (doze metros e seis centímetros); pelo lado esquerdo, com um imóvel pertencente ao Sr. José Agnaldo Simões Barbosa, medindo 12,06 m. (doze metros e seis centímetros) e fazendo fundos, com um imóvel pertencente ao Sr. Jenivaldo Oliveira Lapa, medindo 6,55 m. (seis metros e cinquenta e cinco centímetros), com uma área de 79,00 m2. PROPRIETÁRIOS: **JENIVALDO OLIVEIRA LAPA** e sua esposa **D. MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA**, brasileiros, casados, ele bancário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 844.355-SSP/SE, inscrito no CPF/MF. sob nº 391.375.035-53, ela micro empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 1.088.324-SSP/AL., inscrita no CPF/MF. sob nº 788.190.914-53, residentes e domiciliados na Praça Dr. Lima Castro, nº 88, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR**: Adquirido por compra feita a Valmir da Rocha Vasconcelos e sua esposa D. Maria Luíza dos Santos Vasconcelos, conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial sem financiamento com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, datado de 27.03.2002, devidamente registrado no Livro nº 2 (REGISTRO GERAL) sob nº R. 2-2843, em 09 de abril de 2002. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 18 de setembro de 2002. O Oficial: (a) Jorge de Azevedo Castro. **R. 1-2890** – Pela presente escritura pública de compra e venda lavrada em minhas notas no Livro nº 80, fls. 128/128verso, em 18.09.2002, os proprietários **JENIVALDO OLIVEIRA LAPA** e sua esposa **D. MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA**, brasileiros, casados, ele bancário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 844.355-SSP/SE, inscrito no CPF/MF. sob nº 391.375.035-53, ela micro empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 1.088.324-SSP/AL., inscrita no CPF/MF. sob nº 788.190.914-53, residentes e domiciliados na Praça Dr. Lima Castro, nº 88, nesta cidade, venderam o imóvel objeto desta matrícula, a firma **MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 03.365.464/0001-90, com sede na Praça Dr. Lima Castro, nº 88, nesta cidade, pelo preço certo e ajustado de R$ 2.838,44 (dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e quarenta e quatro centavos). O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 18 de setembro de 2002. O Oficial: (a) Jorge de Azevedo Castro. **AV. 2-2890** – Pelo requerimento datado de 19 de setembro de 2002, requerido pela proprietária a firma **MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 03.365.464/0001-90, com sede na Praça Dr. Lima Castro, nº 88, nesta cidade, foi feita na presente matrícula, a averbação da construção de um Imóvel comercial com 01 (um) salão, 01 (um) WC social e 01 (um) depósito, com uma área construída de 79,00 m2., tudo conforme Alvará de Licença nº 040/2002, da Prefeitura Municipal de Coruripe, datado de 18.09.2002, Habite-se nº 001/2002, ART-CREA nº 015917, de 03.09.2002 e CND-INSS nº 002502002-02001070, de 17.09.2002, sendo que o valor estimativo da obra é de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 19 de setembro de 2002. (a) O Oficial: Jorge de Azevedo Castro. **R. 3-2890** - Pela Cédula de Crédito Comercial nº 03365464-A, emitida em 16.10.2002, a proprietária a firma **MARIA MONICA ANGELINO LAPA ME**, acima qualificada, dá o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de primeiro grau ao Banco do Nordeste do Brasil S/A, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF. nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KELLPER JAIRO ALVES DE LIMA, protocolado em 19/11/2024 às 14:22 , sob o número WCOR24700131071
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código 7LBqj4dC.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Rua Lindolfo Simões, 270 – Centro – Fone: (82)999206881 - Coruripe – Alagoas

Antonio de Bulhões Barbosa Júnior Tabelião e Oficial — ***Diogo Morais Agra de Albuquerque*** Substituto

Jorge Lessa Filho Escrevente — ***Évanny Lessa*** Escrevente — ***Erisson Ramos do Santos*** Escrevente

07.237.373/0066-75, no valor de R$ 34.441,00 (trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e um reais), com vencimento para 16 de outubro de 2009, e demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 18 de outubro de 2002. O Oficial: (a) Jorge de Azevedo Castro. **R. 4-2890** - Pela Cédula de Crédito Comercial nº 66.2005.6153.125, emitida em 08 de setembro de 2005, a proprietária a firma **MARIA MONICA ANGELINO LAPA ME,** acima qualificada, dá o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de segundo grau ao Banco do Nordeste do Brasil S/A, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF. nº 07.237.373/0066-75, no valor de R$ 33.100,92 (trinta e três mil, cem reais e noventa e dois centavos), com vencimento para 08 de março de 2007, e demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 13 de setembro de 2005. O Oficial: (a) Jorge de Azevedo Castro. **AV. 5-2890 – BAIXA DE HIPOTECA** – Pelo presente instrumento particular, o credor **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A**, tendo recebido do devedor, a importância constante da Cédula de Crédito Comercial nº 66.2005.6153.125, emitida em 08.09.2005, gravada no R. 4-2890, correspondente ao seu crédito, deu-lhe plena quitação, autorizando o cancelamento e a baixa da hipoteca referida. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 06 de novembro de 2007. O Oficial: Jorge de Azevedo Castro. **R. 6-2890 –** Pela Cédula de Crédito Comercial nº 66.2007.7101.3496, emitida em 12 de dezembro de 2007, a proprietária a firma **MARIA MONICA ANGELINO LAPA ME,** acima qualificada, dá o imóvel objeto desta matrícula, em hipoteca cedular de segundo grau ao Banco do Nordeste do Brasil S/A, sociedade de economia mista, inscrito no CNPJ/MF. nº 07.237.373/0066-75, no valor de R$ 52.624,50 (cinqüenta e dois mil, seiscentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos), com vencimento para 12 de dezembro de 2012, e demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 12 de dezembro de 2007. O Oficial: (a) Jorge de Azevedo Castro. **AV. 7-2890 – BAIXA DE HIPOTECA** – Pelo presente instrumento particular, o credor **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A**, tendo recebido do devedor, a importância constante das Cédulas de Crédito Comercial nºs 03365464-A e 66.2007.7101.3496, gravadas no R. 3-2890 e R. 6-2890, respectivamente, correspondentes aos seus créditos, deu-lhe plena quitação, autorizando os cancelamentos e as baixas das hipotecas de primeiro e segundo graus referidas. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 20 de fevereiro de 2013. A Oficiala: Cândida Maria de Azevedo Castro Azevedo. **R. 8-2890** – Pela presente escritura pública de venda e compra lavrada em minhas notas no Livro nº 89, fls. 62, em 26.03.2013, a proprietária **MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 03.365.464/0001-90, com sede na Praça Dr. Lima Castro, nº 88, Centro, nesta cidade, legalmente representada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a Sra. **MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 1088324-SSP/AL e C.P.F./MF. nº 788.190.914-53, residente e domiciliada na Praça Dr. Lima Castro, nº 88-A, Centro, nesta cidade, casada com **JENIVALDO OLIVEIRA LAPA**, portador da Cédula de Identidade nº 844355-SSP/AL e C.P.F./MF. nº 391.375.035-53, pelo preço certo a ajustado de R$ 50.000,00 (cinqüenta mil reais), tudo conforme os demais termos e condições da escritura acima mencionada. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 01 de abril de 2013. A Oficiala: Cândida Maria de Azevedo Castro Azevedo. **R. 9-2890** – Pelo presente contrato por instrumento particular de mutuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária datado de 26.04.2013, os proprietários **MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA e seu esposo JENIVALDO OLIVEIRA LAPA**, brasileiros, casados, ela empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 1.088.324-SSP/AL., inscrita no CPF/MF. sob nº 788.190.914-53, ele bancário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 844.355-SSP/SE, inscrito no CPF/MF. sob nº 391.375.035-53, residentes e domiciliados na Praça Dr. Lima Castro, nº 88, nesta cidade, em que figuram como devedores fiduciantes, dão o imóvel objeto desta matrícula em **alienação fiduciária** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KELLPER JAIRO ALVES DE LIMA, protocolado em 19/11/2024 às 14:22 , sob o número WCOR24700131071
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código 7LBcj4dC.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

fls. 263

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Rua Lindolfo Simões, 270 – Centro – Fone: (82)999206881 - Coruripe - Alagoas

Antonio de Bulhões Barbosa Júnior Tabelião e Oficial
Diogo Morais Agra de Albuquerque Substituto
Évanny Lessa Escrevente
Jorge Lessa Filho Escrevente
Erisson Ramos do Santos Escrevente

instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF., inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida contraída no valor de R$ 90.350,00 (noventa mil trezentos e cinquenta reais), com prazo de amortização para vinte e quatro (24) meses, tudo conforme as demais cláusulas e condições do contrato acima mencionado. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 29 de abril de 2013. A Oficiala: (a) Cândida Maria de Azevedo Castro Medeiros. **AV. 10-2890** – Pelo presente Termo de Autorização para cancelamento da propriedade fiduciária, datado de 04.10.2016, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília – DF., inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada, tendo recebido do devedor o valor do seu crédito, deu-lhe plena quitação, autorizando o cancelamento da alienação e propriedade fiduciária gravada no R. 9-2890, voltando a plena propriedade a pertencer aos proprietários, para que produza seus efeitos legais. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 11 de outubro de 2016. A Oficiala: Cândida Maria de Azevedo Castro Azevedo. **R. 11-2890** – Pela presente escritura pública de venda e compra lavrada em minhas notas no Livro nº 93, fls. 83, em 11.10.2016, os proprietários Sra. **MARIA MÔNICA ANGELINO LAPA**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 1.088.324-SSP/AL e inscrita no CPF/MF. sob o nº 788.190.914-53, e seu esposo Sr. **JENIVALDO OLIVEIRA LAPA**, brasileiro, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade nº 844.355-SSP/SE e inscrito no CPF/MF. sob o nº 391.375.035-53, residentes e domiciliados na Pça. Dr. Lima Castro, nº 88, Centro, deste município, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a **JESSICA A. LAPA - ME.**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 18.466.393/0001-99, com sede na Praça Dr. Lima Castro, nº 88-A, Centro, deste município, legalmente representada pela Srta. **JESSICA ANGELINO LAPA**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 3100838-0-SSP/SE e inscrita no C.P.F./MF. sob o nº 058.203.844-82, residente e domiciliada na Pça. Dr. Lima Castro, nº 88, Centro, deste município, pelo preço certo e ajustado de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), tudo conforme os demais termos e condições da escritura acima mencionada. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 14 de outubro de 2016. A Oficiala: Cândida Maria de Azevedo Castro Medeiros. **R. 12-2890** - Pela Cédula de Crédito Comercial nº 282.2017.188.3404, emitida em 09 de março de 2017, a proprietária a firma **JESSICA A. LAPA - ME.**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 18.466.393/0001-99, com sede na Praça Dr. Lima Castro, nº 88-A, Centro, nesta cidade, legalmente representada pela Srta. **JESSICA ANGELINO LAPA**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 3100838-0-SSP/SE e inscrita no C.P.F./MF. sob o nº 058.203.844-82, residente e domiciliada na Avenida Com. Francisco Amorim Leão, nº 550, BL C, Aptº 405, Pinheiro, na cidade de Maceió, Alagoas, dá o imóvel objeto desta matrícula, em **hipoteca cedular de primeiro grau em favor do credor o Banco do Nordeste do Brasil S/A**, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF. nº 07.237.373/0282-10, agência de Coruripe, Alagoas, para garantia da dívida contraída no valor de R$ 148.601,29 (cento e quarenta e oito mil seiscentos e um reais e vinte e nove centavos), com vencimento final para 09.01.2023, tudo conforme as demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 10 de março de 2017. O Oficial: (a) Cândida Maria de Azevedo Castro Medeiros. **R. 13-2890** - Pela Cédula de Crédito Bancário nº 282.2018.748.5381, emitida em 09 de março de 2017, a proprietária a firma **JESSICA A. LAPA - ME.**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 18.466.393/0001-99, com sede na Praça Dr. Lima Castro, nº 88-A, Centro, nesta cidade, legalmente representada pela Srta. **JESSICA ANGELINO LAPA**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 3100838-0-SSP/SE e inscrita no C.P.F./MF. sob o nº 058.203.844-82, residente e domiciliada na Avenida Com. Francisco Amorim Leão, nº 550, BL C, Aptº 405, Pinheiro, na cidade de Maceió, Alagoas, dá o imóvel objeto desta matrícula, em **hipoteca cedular de segundo grau em favor do credor o**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KELLPER JAIRO ALVES DE LIMA, protocolado em 19/11/2024 às 14:22 , sob o número WCOR24700131071
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código 7LBcj4dC.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

fls. 264

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Rua Lindolfo Simões, 270 – Centro – Fone: (82)999206881 - Coruripe – Alagoas

Antonio de Bulhões Barbosa Júnior Tabelião e Oficial
Diogo Morais Agra de Albuquerque Substituto
Jorge Lessa Filho Escrevente
Évanny Lessa Escrevente
Erisson Ramos do Santos Escrevente

Banco do Nordeste do Brasil S/A, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF. n° 07.237.373/0282-10, agência de Coruripe, Alagoas, para garantia da dívida contraída no valor de R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), com vencimento final para 15.02.2020, tudo conforme as demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 19 de julho de 2018. O Oficial: (a) Cândida Maria de Azevedo Castro Medeiros. **R. 14-2890 –** Pelo presente mandado de penhora nº 042.2021/001030-3, expedido e assinado pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Coruripe/Alagoas, extraídos dos autos nº 0800019-78.2021.8.02.0042 – Ação: Execução Fiscal – que tem como parte exequente: Fazenda Pública Estadual e como parte Executada: Jessica Angelino Lapa e outro, procede-se o Registro da Penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantia do débito no valor de R$ 15.071,86 (quinze mil, setenta e um reais e oitenta e seis centavos), cujo imóvel foi avaliado em R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), tudo conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 20 de agosto de 2021, tudo conforme as demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 29 de outubro de 2021. O Oficial: (a) Antonio de Bulhões Barbosa Junior. **R. 15-2890 –** Pelo presente Mandado de Citação – Execução Fiscal nº 042.2022/000516-7, expedido e assinado pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Coruripe/Alagoas, extraídos dos autos nº 0800025-85.2021.8.02.0042 – Ação: Execução Fiscal – que tem como parte exequente: Fazenda Pública Estadual e como parte Executada: Jessica A. Lapa ME e outro, procede-se o Registro da Penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantia do débito no valor de R$ 21.992,46 (vinte e um mil, novecentos e noventa e dois reais e quarenta e seis centavos), cujo imóvel foi avaliado em R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), tudo conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 02 de maio de 2022, tudo conforme as demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 13 de outubro de 2022. O Oficial: (a) Antonio de Bulhões Barbosa Junior. **R. 16-2890 –** Pelo presente Mandado de Citação – Execução Fiscal nº 042.2022/002878-7, expedido e assinado pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Coruripe/Alagoas, extraídos dos autos nº 0800038-84.2021.8.02.0042 – Ação: Execução Fiscal – que tem como parte exequente: Fazenda Pública Estadual e como parte Executada: Jessica A. Lapa ME e outro, procede-se o Registro da Penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantia do débito no valor de R$ 75.228,52 (setenta e cinco mil, duzentos e vinte e oito reais e cinquenta e dois centavos), cujo imóvel foi avaliado em R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), tudo conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 03 de agosto de 2022, tudo conforme as demais cláusulas e condições da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Coruripe, 13 de outubro de 2022. O Oficial: (a) Antonio de Bulhões Barbosa Junior. **Certifico finalmente, que a presente pesquisa foi feita até o dia anterior útil**. O referido é verdade e dou fé. Dada e passada nesta cidade de Coruripe, Estado de Alagoas, aos vinte e três (23) dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro (2024). Eu, _____, Escrevente Autorizado do Registro Geral de Imóveis e Hipotecas, a digitei, dato, subscrevo e assino.

Coruripe(AL)., 23 de outubro de 2024

Jorge Lessa Filho
Escrevente Autorizado

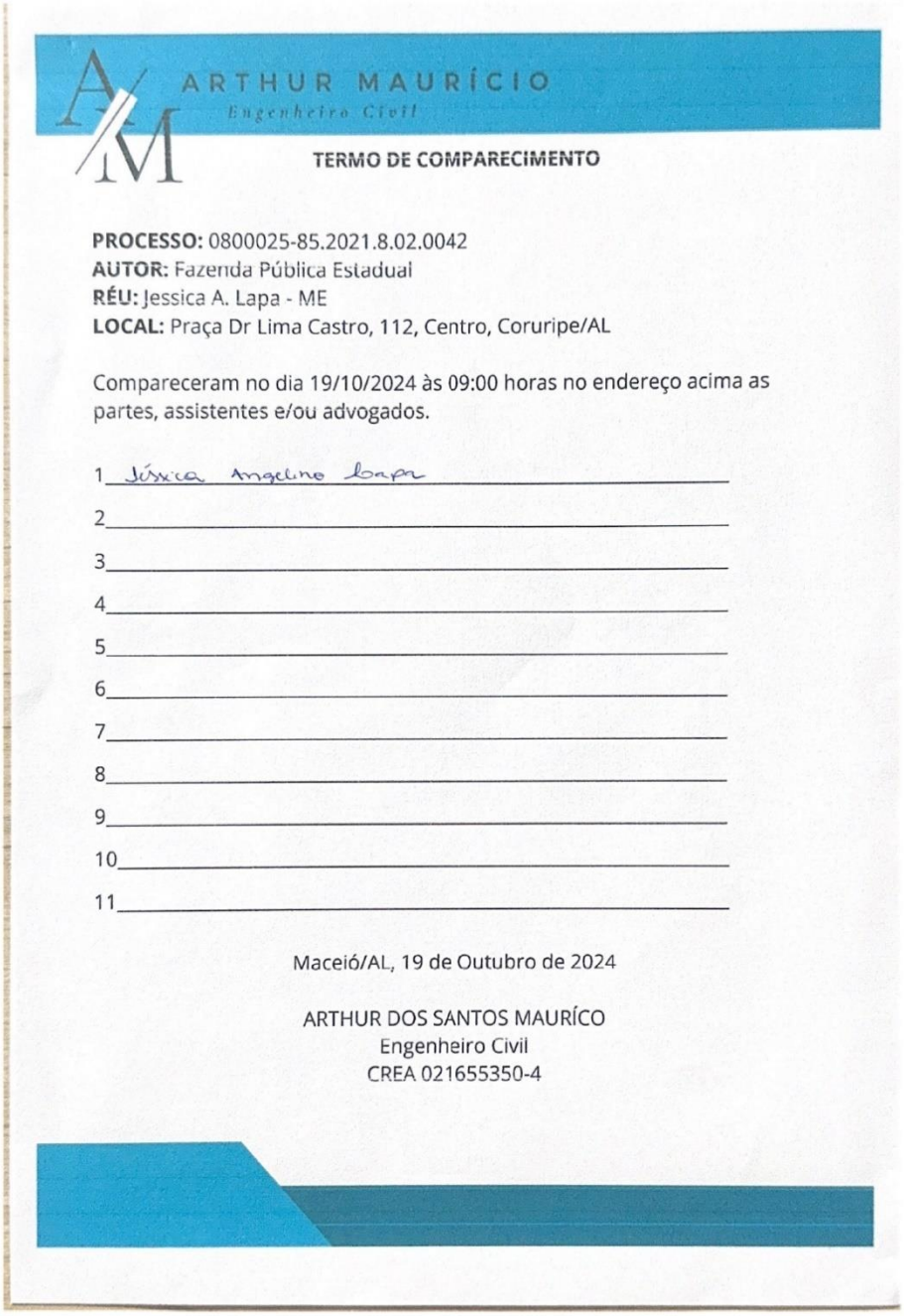
Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Certidão e Averbação / Marrom
AFG40652-ATVA
23/10/2024 08:41
Doc. Solicitante: **.***7.236/0001-97
Consulte: **https://selo.tjal.jus.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KELLPER JAIRO ALVES DE LIMA, protocolado em 19/11/2024 às 14:22 , sob o número WCOR24700131071
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código 7LBqj4dC.

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.

ANEXO I – TERMO DE CAMPARECIMENTO



ARTHUR MAURÍCIO
Engenheiro Civil

TERMO DE COMPARECIMENTO

PROCESSO: 0800025-85.2021.8.02.0042
AUTOR: Fazenda Pública Estadual
RÉU: Jessica A. Lapa - ME
LOCAL: Praça Dr Lima Castro, 112, Centro, Coruripe/AL

Compareceram no dia 19/10/2024 às 09:00 horas no endereço acima as partes, assistentes e/ou advogados.

1 Jéssica Angelino Lapa
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

Maceió/AL, 19 de Outubro de 2024

ARTHUR DOS SANTOS MAURÍCO
Engenheiro Civil
CREA 021655350-4

Engº Civil Arthur dos Santos Maurício
CREA 021655350-4
arthur.ec3@hotmail.com
(82) 99602-0374

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR DOS SANTOS MAURICIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 02/12/2024 às 23:25 , sob o número WCOR24700136057
Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800025-85.2021.8.02.0042 e código ipXGBDnu.