

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Loteamento Brisa do Pontal, Lotes 01 ao 24 da Quadra 29, Fortim - CE.**

O parecer foi solicitado por **Newrall Technology**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **27.676.148/0001-05**, com data base em **10 de setembro de 2026.**

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno situado no Loteamento Brisa do Pontal, Fortim/CE, encerrando a área loteável de 4.985,64 m², compreendendo os Lotes 01 a 24 da Quadra 29. A quadra bruta totaliza 5.634,83 m², com 649,19 m² de área de passeio. Os lotes confrontam ao Norte, Sul, Leste e Oeste com propriedades vizinhas e ruas do loteamento, apresentando frentes de 8,00 m (Lotes 02 a 11 e 14 a 23) e 10,00 m (Lotes 01, 12, 13 e 24), profundidade uniforme de 25,00 m, com áreas de 200,00 m² e 248,63 m² respectivamente. Registrado na Matrícula nº 1.502 (R-3) da Comarca de Fortim/CE, o imóvel foi transmitido à NEWRALL TECHNOLOGY LTDA em 04/06/2024, conforme documento R-5-2798. Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortim/CE.** sob nº Matrícula nº 2.798 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortim/CE..

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

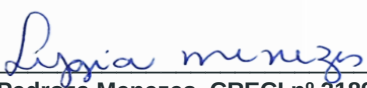
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 77,62.**

Memória de cálculo: 4985,64m² X R\$ 77,62/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 386.976,24


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 10 de setembro de 2026

Solicitante do parecer técnico: Newrall Technology

Inscrito no CNPJ/CPF: 27.676.148/0001-05

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: Matrícula nº 2.798 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortim/CE. - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortim/CE.

Descrição: Terreno situado no Loteamento Brisa do Pontal, Fortim/CE, encerrando a área loteável de 4.985,64 m², compreendendo os Lotes 01 a 24 da Quadra 29. A quadra bruta totaliza 5.634,83 m², com 649,19 m² de área de passeio. Os lotes confrontam ao Norte, Sul, Leste e Oeste com propriedades vizinhas e ruas do loteamento, apresentando frentes de 8,00 m (Lotes 02 a 11 e 14 a 23) e 10,00 m (Lotes 01, 12, 13 e 24), profundidade uniforme de 25,00 m, com áreas de 200,00 m² e 248,63 m² respectivamente. Registrado na Matrícula nº 1.502 (R-3) da Comarca de Fortim/CE, o imóvel foi transmitido à NEWRALL TECHNOLOGY LTDA em 04/06/2024, conforme documento R-5-2798.

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 390.965,69** referente ao mês de **Setembro de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- Solicitante: Newrall Technology
- CPF/CNPJ: 27.676.148/0001-05

Resumo do Parecer

- Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- Valor de Mercado: R\$ 410.912,91



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	10 de setembro de 2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Loteamento Brisa do Pontal, Lotes 01 ao 24 da Quadra 29, Fortim - CE
Descrição do Imóvel	Na comarca de Fortim/CE, terreno urbano no Loteamento Brisa do Pontal com 4.985,64 m ² de área loteável, formado pelos Lotes 01 ao 24 da Quadra 29. Quadra bruta de 5.634,83 m ² , sendo 649,19 m ² para passeio. Lotes com frentes de 8,00 m ou 10,00 m, profundidade de 25,00 m, áreas de 200,00 m ² ou 248,63 m ² , confrontando com vizinhos e ruas. Matrícula nº 1.502 (R-3), transferido à NEWRALL TECHNOLOGY LTDA em 04/06/2024.
Dados Cadastrais	Matrícula Matrícula nº 2.798 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortim/CE. do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortim/CE.
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 82,42
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 82,42 x 4985,64m ² = R\$ 410.912,91