

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Solicitante:</b>	Embracon Consórcios		
<b>Grupo/Cota:</b>	727/789		
<b>Proponente:</b>	Eliezer Mendes da Silva		
<b>Logradouro:</b>	Rua dos Juritis	Nº -	
<b>Complemento:</b>	Lote 01 Quadra F	<b>Empreendimento:</b> Condomínio Recanto dos Pássaros	
<b>CEP:</b>	18150-000	<b>Bairro:</b> Recanto dos Pássaros	
<b>Cidade:</b>	Ibiúna	UF: SP	



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
<b>R\$ 297.400,00</b>	<b>R\$ 237.900,00</b>
(Duzentos e noventa e sete mil e quatrocentos reais)	(Duzentos e trinta e sete mil e novecentos reais)

<b>Prazo de venda:</b>
<b>24 meses</b>

<b>Metodologia de cálculo:</b>
<b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores</b>

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Não Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Total	0,00m <sup>2</sup>
Terreno	3.031,00m <sup>2</sup>

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m <sup>2</sup>
Priv. Descob. (in loco)	0,00m <sup>2</sup>
Área Comum (Matrícula)	0,00m <sup>2</sup>
Área Total (Matrícula)	0,00m <sup>2</sup>
Garagem individualizada	0,00m <sup>2</sup>

São Paulo, 05 de janeiro de 2023.

#### 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

##### Infraestrutura urbana

Água  Esgoto sanitário  Energia elétrica  Iluminação Pública  Fossa  
 Pavimentação  Esgoto pluvial  Telefone  Gás canalizado  Cisterna/Poço

##### Serviços públicos e comunitários

Metrô  Rede bancária  Lazer  Aeroporto  Clínicas/Hospitais  
 Escola  Centro comercial  Parque  Segurança  Coleta de lixo  
 Ônibus  Shopping

#### 5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

##### IMPLANTAÇÃO

Condomínio

##### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Irregular

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 3.031,00m<sup>2</sup>

Testada: 50,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

#### O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, realizado vistoria externa.

#### 6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia  Espaço gourmet  Lavanderia  Playground  Salão de festas  
 Brinquedoteca  Interfone  Piscina  Quadra  Sauna  
 Churrasqueira  Jardins  Pista de cooper  Salão de jogos  Vig. Eletrônica

#### 7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

##### 7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Inconclusivo, realizado vistoria externa.

## 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 2.360 do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna - SP
Inscrição imobiliária	nº 40.95972.51.06.0001.00.000
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Lote 01 da Quadra F, situado à Rua dos Juritis, integrante do Condomínio Recanto dos Pássaros, Recanto dos Pássaros, Município de Ibiúna- SP.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

### 9.2 - Existe condomínio formal?

Sim

### 9.3 - Nome do síndico/administradora e telefone de contato:

-

## 10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Inconclusivo, realizado vistoria externa.

### 10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, realizado vistoria externa.

### 10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

-

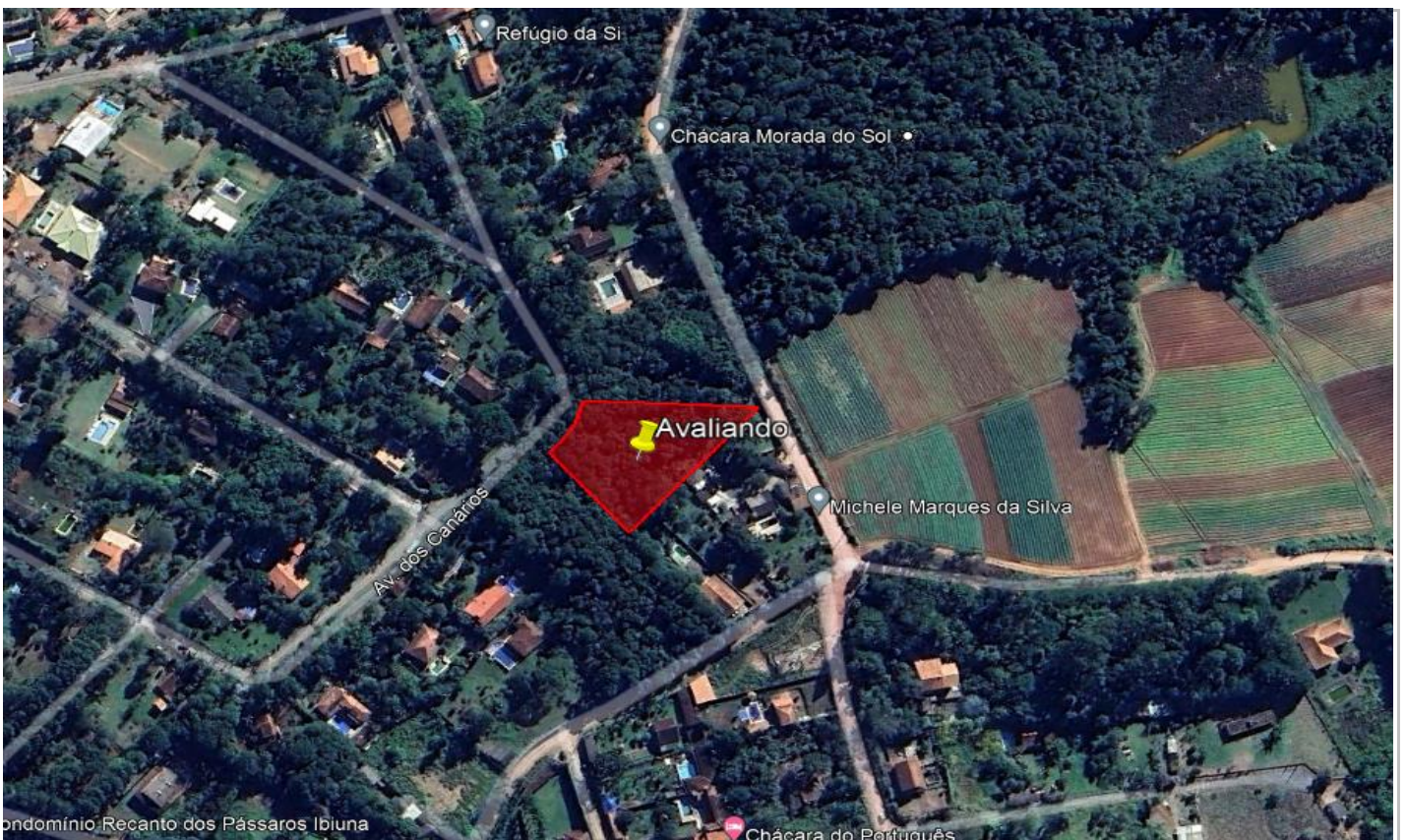
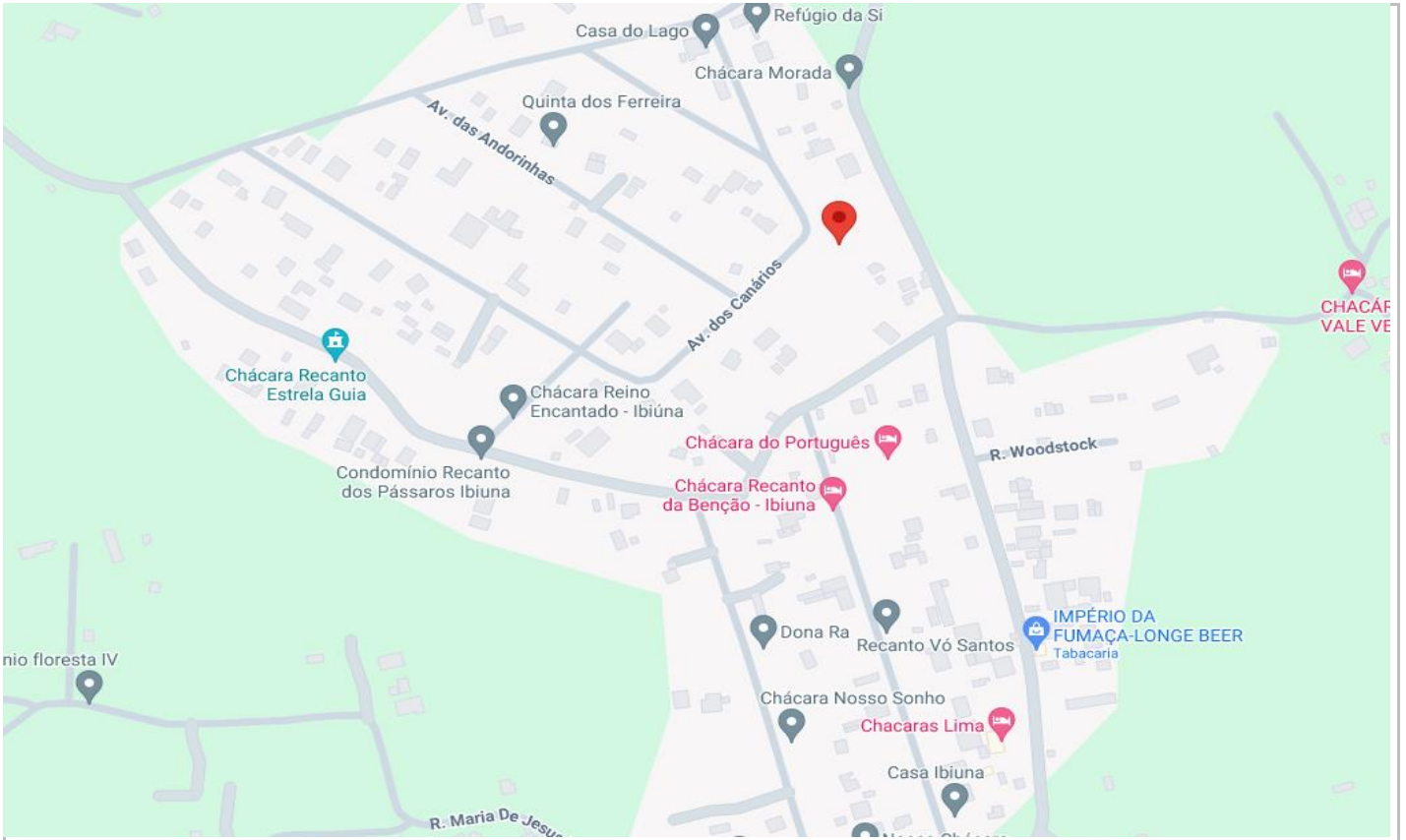
## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno	1	-	-	-	-



**12 - LOCALIZAÇÃO**

23°40'57.8"S 47°08'20.1"W



**13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

CUB- SP (R8-N) | Dez/2023 R\$ 1.957,93

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Estr. Municipal Eng. Egídio Parasmó		Nº: -	Bairro:	Recanto dos Pássaros	05/01/2023	
Cidade:	Ibiúna		UF: SP	Fonte:	Maria Do Carmo Imóveis	(11) 4616-9122	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.000,00m <sup>2</sup>	20,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 135.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 135.000,00	R\$ 135,00	Ofertado	
Observações:	Recanto dos Pássaros						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Estr. Municipal Eng. Egídio Parasmó		Nº: -	Bairro:	Recanto dos Pássaros	05/01/2023	
Cidade:	Ibiúna		UF: SP	Fonte:	Maria Do Carmo Imóveis	(11) 4616-9122	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.300,00m <sup>2</sup>	20,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 115,38	Ofertado	
Observações:	Recanto dos Pássaros						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Estr. Municipal Eng. Egídio Parasmó		Nº: -	Bairro:	Recanto dos Pássaros	05/01/2023	
Cidade:	Ibiúna		UF: SP	Fonte:	Maria Do Carmo Imóveis	(11) 4616-9122	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.000,00m <sup>2</sup>	20,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 135.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 135.000,00	R\$ 135,00	Ofertado	
Observações:	Recanto dos Pássaros						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Estr. Municipal Eng. Egídio Parasmó		Nº: -	Bairro:	Recanto dos Pássaros	05/01/2023	
Cidade:	Ibiúna		UF: SP	Fonte:	Invest Imóveis	(15) 98119-2057	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
2.000,00m <sup>2</sup>	25,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 200.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 200.000,00	R\$ 100,00	Ofertado	
Observações:	Recanto dos Pássaros						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Represa		Nº: -	Bairro:	Recanto dos Pássaros	05/01/2023	
Cidade:	Ibiúna		UF: SP	Fonte:	Filipe Bettim Ávila	(11)966387883	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m <sup>2</sup>	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.200,00m <sup>2</sup>	20,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m <sup>2</sup>	Valor do Terreno	Terreno/m <sup>2</sup>	Status:	
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 125,00	Ofertado	
Observações:	Residencial Recreio Ibiúna						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

### 14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m <sup>2</sup> Hom.	
1	R\$ 135,00	0,9000	1,0000	0,8706	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 105,77	
2	R\$ 115,38	0,9000	1,0000	0,8996	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 93,42	
3	R\$ 135,00	0,9000	1,0000	0,8706	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 105,77	
4	R\$ 100,00	0,9000	1,0000	0,9494	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 85,44	
5	R\$ 125,00	0,9000	1,0000	0,8906	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 100,20	
<b>Legenda:</b>								<b>Somatório =</b>	R\$ 490,60
F.f. = Fator Oferta									
F.t. = Fator Transposição								<b>Valor Unitário Homogeneizado =</b>	R\$ 98,12
F.a. = Fator Área									
F.tg. = Fator Topografia								<b>Limite Inferior (-30%) =</b>	R\$ 68,68
F.c. = Fator Consistência								<b>Limite Superior (+30%) =</b>	R\$ 127,56
F.s. = Fator Situação									

### 15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
3.031,00m <sup>2</sup>	R\$ 98,12	R\$ 297.400,00

F.a. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (área averbada) <sup>2</sup>
1,00	R\$ 297.400,00 (Duzentos e noventa e sete mil e quatrocentos reais)

### 16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO				MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU			Média Saneada	R\$ 98,12
	III	II	I	Limite superior	R\$ 127,56
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Limite inferior	R\$ 68,68
Intervalo de confiança		12,19%		Desvio Padrão	8,72
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III	Coefficiente de Variação	8,89%
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)					
				Total de elementos saneados	5
				T de Student	1,533
				Intervalo de confiança	
				Limite Superior	6,09% R\$ 104,10
				Limite Inferior	-6,09% R\$ 92,14

São Paulo, 05 de janeiro de 2023.

<sup>1</sup>F.a. → Fator de ajuste de mercado

<sup>2</sup>Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

**17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

**18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES**

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



## 19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Lote 01 da Quadra F, situado à Rua dos Juritis, integrante do Condomínio Recanto dos Pássaros, Recanto dos Pássaros, Município de Ibiúna- SP.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel. A localização apontada no presente laudo foi feita com base na avaliação anterior, realizada por terceiros. (vide anexo C)

Dados extraídos da Matrícula nº 2.360 do Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna - SP, Certidão de cadastro imobiliário com inscrição nº 40.95972.51.06.0001.00.000 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de 3.031,00m<sup>2</sup>, não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.



**Engº Marcos Fortunato Taveira**

**CREA: 5.068.999.408**

**MK Avaliações Imobiliárias Ltda.**

**São Paulo, 05 de janeiro de 2023.**



**ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS**

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	2	<b>3</b>
B) Comércio e Serviços Gerais	3	
C) Segurança / Área de Risco	2	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	4	
E) Aparência externa / interna	4	
F) Ocupado	4	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		

**FATORES ANALISADOS PARA CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO**

**A - Fatores analisados na características do local:**

- a) Uma maior dificuldade na venda é atribuída a imóveis em ruas de terra, com infraestrutura precária, que possuam áreas "non aedificandi" (margens de rios/lagos, faixas de domínio público como rodovias, ferrovias, etc., quando é necessário determinar a proporção da área realmente útil), terrenos encravados, próximos a lixões, com declive acentuado, dentre outros;
- b) Possuem maior valorização locais com infraestrutura completa, próximos de avenidas, principalmente as de uso comercial. No caso de áreas rurais, os próximos a estradas asfaltadas, que possuam água encanada ou poço artesiano, rios, açudes, lagos, e aproveitamento de área de, no mínimo, 70%;
- c) Não aceitar imóveis com contaminação do solo confirmada ou com indícios, sem infraestrutura básica (podendo abrir exceção para imóveis rurais), áreas de preservação ou com passivo ambiental (imóvel com indícios de desmatamento ou corte ilegal, loteamentos ou terrenos cobertos com vegetação densa, imóvel situado em terras indígenas ou áreas de potencial paleontológico), podendo liberar aceite quando a usabilidade da garantia estiver regularizada e documentada de acordo com as normativas dos órgãos competentes, porém, ainda assim este imóvel deve ser considerado com menor índice de liquidez.

**B - Fatores analisados no quesito Comércio e Serviços Gerais:**

- a) Imóveis de uso comercial ou residencial podem ser classificados como "Bom" quando situados próximos a comércios variados como farmácias, mercados, padarias, açougues, e serviços básicos como escolas, bancos e hospitais;
- b) Possuem maior valor, ou seja, são classificados como "Excelente" os imóveis perto de shoppings, universidades, metrô, parques, praias populares e regiões turísticas movimentadas;
- c) Imóveis industriais possuem maior valor quando próximos de rodovias e regiões com grande oferta de transporte público, principalmente ferroviário e metroviário;
- d) Rural neste quesito o principal serviço público é a água encanada.

**C - Fatores analisados no quesito Segurança / Área de risco:**

- a) Imóveis em bairros com altos índices de criminalidade e roubos;
- b) Imóveis próximos de áreas de invasão e comunidades;
- c) Imóveis localizados em áreas de risco onde não é recomendada a construção de casas ou instalações, por serem expostas a desastres naturais como desabamentos, inundações ou fortes ventos;
- d) No caso de condomínios residenciais, verticais ou horizontais, os que possuem portaria são mais valorizados.

**D - Fatores analisados no quesito Urbano / Rural / Interior / Nicho:**

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis urbanos, pois são mais vendáveis em relação aos rurais;
- b) Aos rurais, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Notas intermediárias poderão ser atribuídas a cidades de interior, muito pequenas e afastadas, periféricas ou regiões de nicho especificamente industrial.

**E - Fatores analisados no quesito Aparência externa / interna:**

Neste caso é dada a nota para o estado físico do imóvel, considerando a aparência da fachada, problemas construtivos aparentes de forma geral, grandes áreas em madeira, questões de segurança para ocupação, volume de manutenções necessárias e se o acabamento possui padrão condizente ao bairro. Baixo padrão construtivo também deve ser pontuado.

**F - Fatores analisados na ocupação:**

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis desocupados, pois são mais vendáveis em relação aos ocupados;
- b) Aos ocupados, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Pode ser atribuída a Nota 3 dependendo do tipo de ocupação (invasão, próprio devedor e etc.)
- d) Notas intermediárias poderão ser atribuídas se o imóvel sofre alto risco de invasão.

**ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Identificação do logradouro



Estr. Municipal Eng. Egidio Parasmó - Vista 01



Estr. Municipal Eng. Egidio Parasmó - Vista 02



Identificação do condomínio



Fachada do condomínio - Vista 01



Fachada do condomínio - Vista 02



ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

