

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Matrícula:</b>	Nº 25461 - 1º Serviço Notarial e Registral de Vitória de Santo Antão - PE.		
<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcios		
<b>Grupo/Cota:</b>	PJS 170160		
<b>Proponente:</b>	Danilo Rodrigo de Alcantara X Luiza Administradora de Consorcios Ltda		
<b>Logradouro:</b>	Rua Seis		Nº 235
<b>Complemento:</b>	Lote 04   Quadra 17	<b>Empreendimento:</b>	Loteamento Daluziana
<b>CEP:</b>	55609-175	<b>Bairro:</b>	Água Branca (Conceição)
<b>Cidade:</b>	Vitória de Santo Antão		UF: PE



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
<b>R\$ 251.800,00</b>	<b>R\$ 176.000,00</b>
( Duzentos e cinquenta e um mil e oitocentos reais. )	( Cento e setenta e seis mil reais. )

**Metodologia de cálculo:**

**Método Evolutivo**

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	103,76m <sup>2</sup>
Não Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Total	103,76m <sup>2</sup>
Terreno	160,00m <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/SP, 19 de Dezembro 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

Isolado

##### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 160,00m<sup>2</sup>

Testada: 8,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 5 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Máx.

#### 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 25461 - 1º Serviço Notarial e Registral de Vitória de Santo Antão - PE.
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua 06, 235, Lote 04 da Quadra 17, Loteamento Daluziana, Município de Vitória de Santo Antão - PE.

### 9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

## 10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

### 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?

Não, trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

### 10.4 - O presente imóvel, sob aspecto documental (Matrícula, IPTU e planta de Quadra/Lote) está condizente com o físico existente no local, podendo ser aceito como garantia?

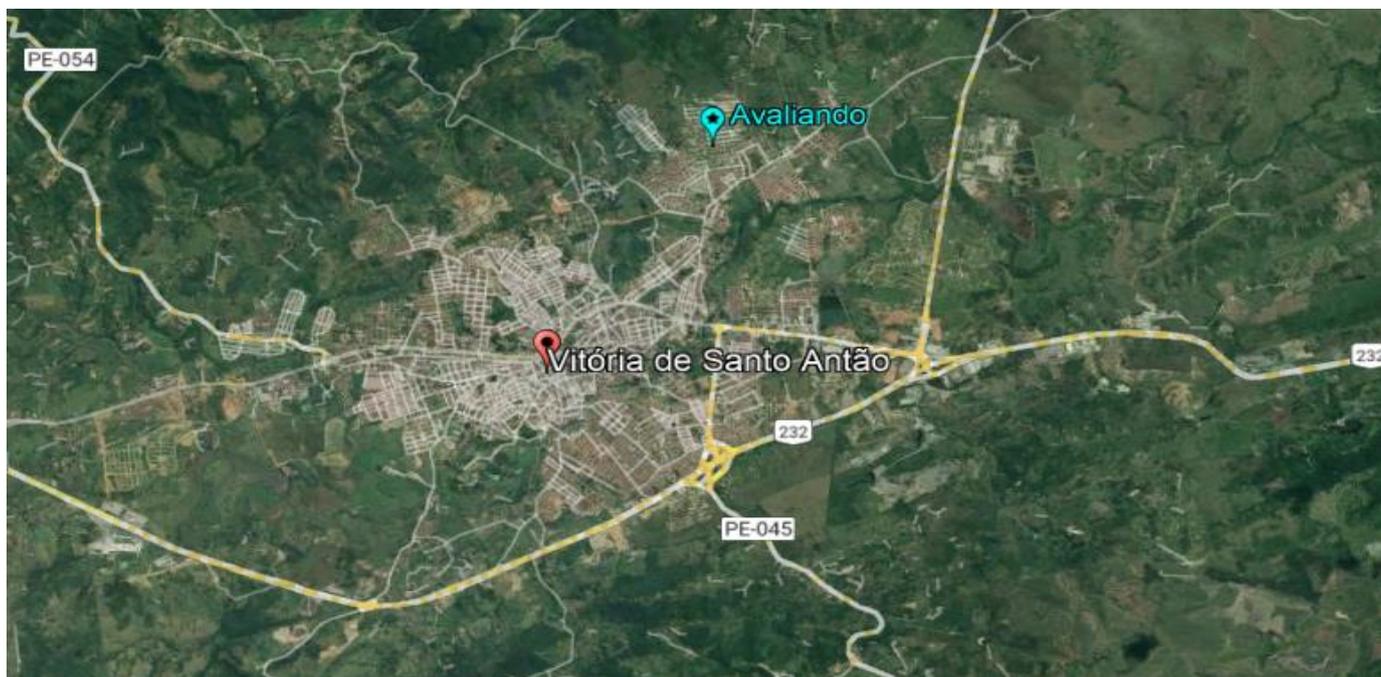
Não, trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<u>VISTORIA EXTERNA</u>					

**12 - LOCALIZAÇÃO**

8°05'44.7"S 35°16'58.1"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-PE (R8-N) | Novembro/2023 R\$ 1.913,05

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Lote 36   Quadra 10	Nº:	-	Bairro:	Loteamento Daluziana	19/12/2023	
Cidade:	Vitória de Santo Antão	UF:	PE	Fonte:	Camilo - Imobiliária	(81) 98865-6319	
<a href="https://www.camiloimoveis.com/imovel/terreno-de-160-m-bairro-nobre-vitoria-de-santo-antao/TE0070-CAO5?from=sale">https://www.camiloimoveis.com/imovel/terreno-de-160-m-bairro-nobre-vitoria-de-santo-antao/TE0070-CAO5?from=sale</a>						Ref.: TE0070-CAO5	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
160,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000,00		R\$ 437,50	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Lote 01   Quadra 23	Nº:	-	Bairro:	Loteamento Daluziana	19/12/2023	
Cidade:	Vitória de Santo Antão	UF:	PE	Fonte:	Camilo - Imobiliária	(81) 98865-6319	
<a href="https://www.camiloimoveis.com/imovel/terreno-de-221-m-bairro-nobre-vitoria-de-santo-antao/TE0081-CAO5?from=sale">https://www.camiloimoveis.com/imovel/terreno-de-221-m-bairro-nobre-vitoria-de-santo-antao/TE0081-CAO5?from=sale</a>						Ref.: TE0081-CAO5	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
221,20m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 80.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 80.000,00		R\$ 361,66	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Quadra 33	Nº:	-	Bairro:	Loteamento Daluziana	19/12/2023	
Cidade:	Vitória de Santo Antão	UF:	PE	Fonte:	Pablo - Corretor	(81) 996152559	
<a href="https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/opportunidade-bairro-nobre-1109101951?lis=listing_1100">https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/opportunidade-bairro-nobre-1109101951?lis=listing_1100</a>						Ref.: 1109101951	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
160,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 46.900,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 46.900,00		R\$ 293,13	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Próximo a Av. Mal. Casimiro Montenegro	Nº:	-	Bairro:	Loteamento Daluziana	19/12/2023	
Cidade:	Vitória de Santo Antão	UF:	PE	Fonte:	Marcos - Imobiliária	(81) 8826-9878	
<a href="https://marcosimoveispe.com.br/property/lotes-no-bairro-nobre/">https://marcosimoveispe.com.br/property/lotes-no-bairro-nobre/</a>						Ref.: 2603	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
160,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 60.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00		R\$ 375,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo a Avenida Henrique de Holanda	Nº:	-	Bairro:	Bairro Nobre	19/12/2023	
Cidade:	Vitória de Santo Antão	UF:	PE	Fonte:	Marlon - Imobiliária	(81) 8441-3933	
Informações obtidas direto com o corretor - Não possui link						Ref.: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
90,00m²	2	2	Simplex	1	Novo		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
120,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 230.000,00	R\$ 180.361,74	R\$ 2.004,02	R\$ 49.638,26		R\$ 413,65	Ofertado	
Observações:	2 dormitórios, 1 suíte, demais ambientes e 2 vagas de garagem						

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\$ 437,50	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 393,75
2	R\$ 361,66	0,9000	1,0000	1,0413	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 338,95
3	R\$ 293,13	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 263,81
4	R\$ 375,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 337,50
5	R\$ 413,65	0,9000	1,0000	0,9306	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 346,45

**Legenda:**

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 1.680,46

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 336,09

Limite Inferior (-30%) = R\$ 235,26

Limite Superior (+30%) = R\$ 436,92

#### 15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Terreno
160,00m <sup>2</sup>	R\$ 336,09	R\$ 53.800,00

CUB-PE (R8-N)   Novembro/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Simplex - Máx.	5 Anos   Necessitando de reparos simples	
R\$ 1.913,05	1,200		0,8312	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Área averbada
103,76m <sup>2</sup>	1,00	103,76m <sup>2</sup>	R\$ 1.908,15	R\$ 198.000,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Não Averbada
0,00m <sup>2</sup>	1,00	0,00m <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 198.000,00

F.a. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL <sup>2</sup>
1,00	R\$ 251.800,00 ( Duzentos e cinquenta e um mil e oitocentos reais. )

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	18,99%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*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)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 336,09
Limite superior	R\$ 436,92
Limite inferior	R\$ 235,26
Desvio Padrão	46,55
Coeficiente de Variação	13,85%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	9,49% R\$ 368,00
Limite Inferior	-9,49% R\$ 304,18

( São Paulo/SP, 19 de Dezembro 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

### INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 135182 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel NÃO integra nenhuma região metropolitana.

### LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 24 meses.

### INFORMAÇÕES INICIAIS

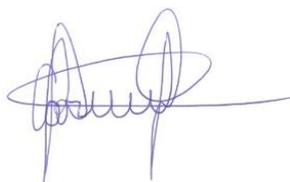
Avaliação válida para o Imóvel residencial situado à Rua 06, 235, Lote 04 da Quadra 17, Loteamento Daluziana, Município de Vitória de Santo Antão - PE.

### DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da Matrícula Nº 25461 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O imóvel possui área de terreno de 160,00m<sup>2</sup> e área construída de 103,76m<sup>2</sup>.

### INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Evolutivo. O presente laudo de avaliação se enquadra no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III e atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE quando cabíveis.



---

**Engº Roberto Carlos Oliveira**

**CREA: 5.069.518.853**

**MK Avaliações Imobiliárias Ltda.**

**São Paulo/SP, 19 de Dezembro de 2023.**

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Vizinho frente



Vizinho à esquerda



Vizinho à direita



Fachada avaliando - Vista 01

**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Fachada avaliando - Vista 02



Fachada avaliando - Vista 03



Identificação do avaliando



Medidor de energia



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcios

Grupo/Cota: PJS 170160

Proponente: Danilo Rodrigo de Alcantara X Luiza Administradora de Consorcios Ltda

## ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Após várias tentativas, não foi possível localizar mapa de zoneamento municipal, porém foi possível constatar de que o imóvel avaliando possui uso residencial coerente com seu entorno residencial.