

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Embracon Consórcios		
Grupo/Cota:	781 / 322, 696, 722, 820		
Proponente:	Zinerleme Rodrigues da Silva		
Proprietário/Vendedor:	-		
Logradouro:	Rua Augusto Sacratin		Nº 181
Complemento:	Apto. 705 - Bloco 01	Empreendimento:	Condomínio Spázio Amaretto
CEP:	13469-097	Bairro:	Vila Omar
Cidade:	Americana		UF: SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 315.000,00	R\$ 252.000,00
(Trezentos e quinze mil reais)	(Duzentos e cinquenta e dois mil reais)

Prazo de venda:
18 Meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (<i>in loco</i>)	64,41m ²
Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Área Comum (<i>Matricula</i>)	32,51m ²
Área Total (<i>Matricula</i>)	96,92m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

Infraestrutura urbana

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Fossa
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Aeroporto	<input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais
<input checked="" type="checkbox"/> Escola	<input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: -

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 8.717,33m²

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 0,51080%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 10 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Andar: 7º

Padrão Construtivo: Médio - Com Elevador

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

<input checked="" type="checkbox"/> Academia	<input checked="" type="checkbox"/> Espaço gourmet	<input type="checkbox"/> Lavanderia	<input checked="" type="checkbox"/> Playground	<input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas
<input checked="" type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input checked="" type="checkbox"/> Interfone	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Sauna
<input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira	<input checked="" type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Pista de cooper	<input type="checkbox"/> Salão de jogos	<input checked="" type="checkbox"/> Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

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

Não foi possível obter a informação, foi realizada apenas a vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 110.331 do Registro de Imóveis da Comarca de Americana - SP
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Apartamento 705, localizado no 7º andar do Bloco 01, integrante do Condomínio Spázio Amaretto, situado à Rua Augusto Sacratin, nº 181, Vila Omar, Município de Americana - SP.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Além disso, não foi possível obter informações sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim

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

Não foi possível obter a informação.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

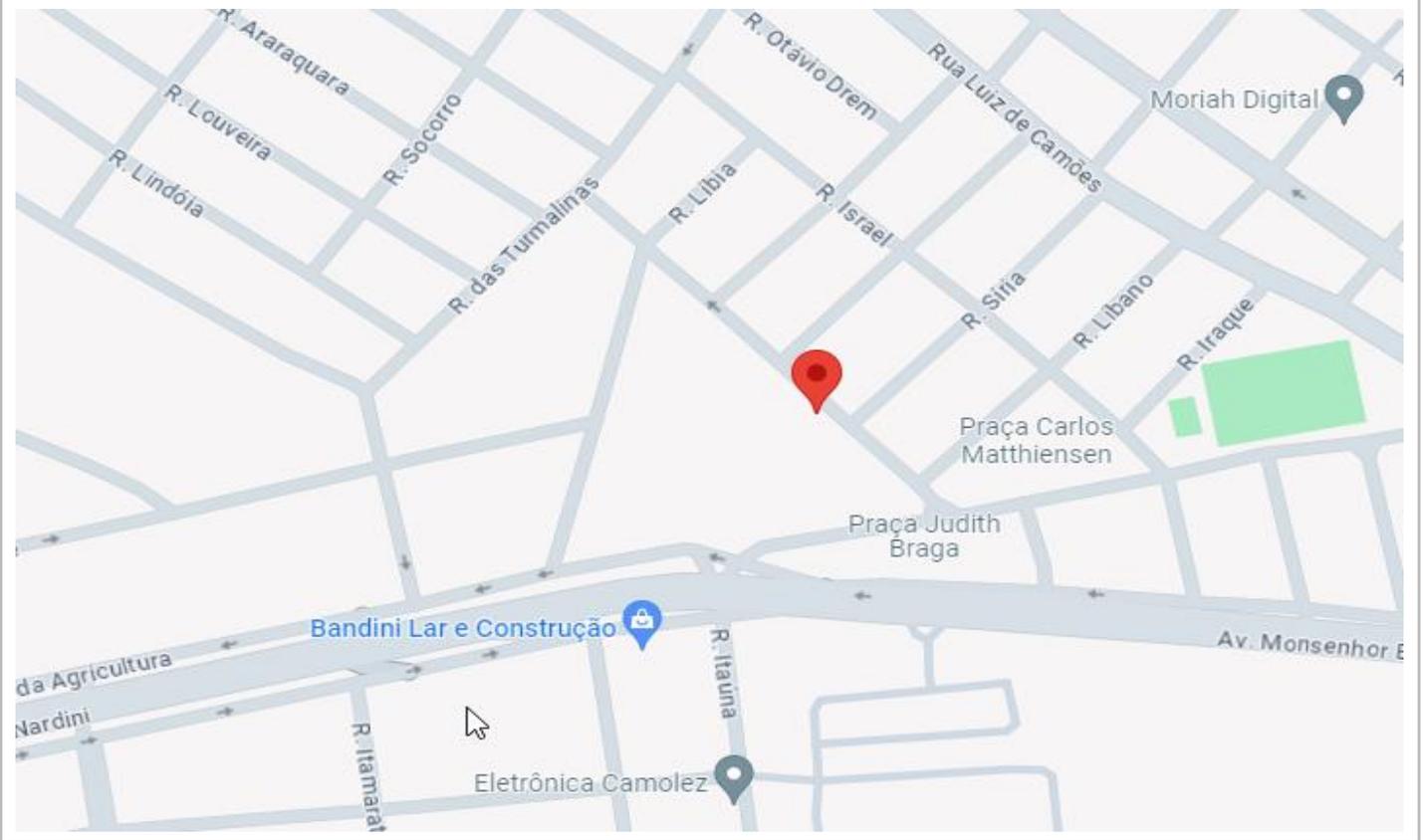
Inconclusivo, foi realizada apenas a vistoria externa.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Trata-se de vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

22°44'36.3"S 47°21'14.3"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Augusto Sacratin			Nº:	181	Bairro:	Vila Omar	07/12/2023
Cidade:	Americana			UF:	SP	Fonte:	Di Fantini Imóveis	(19) 99233-5380
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
64,41m ²	0,00m ²	1,00	64,41m ²	Médio - Com Elevador		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
1	1	1	1	1º	Ofertado	R\$ 273.000,00	R\$ 4.238,47	
Observações:	Condomínio Spázio Amaretto							

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Augusto Sacratin			Nº:	181	Bairro:	Vila Omar	07/12/2023
Cidade:	Americana			UF:	SP	Fonte:	ImoVibe Imóveis	(19) 97423-0446
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
64,41m ²	0,00m ²	1,00	64,41m ²	Médio - Com Elevador		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
1	1	2	1	Térreo	Ofertado	R\$ 277.000,00	R\$ 4.300,57	
Observações:	Condomínio Spázio Amaretto							

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Augusto Sacratin			Nº:	181	Bairro:	Vila Omar	07/12/2023
Cidade:	Americana			UF:	SP	Fonte:	Casa P Imóveis	(19) 3407-8253
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
64,41m ²	0,00m ²	1,00	64,41m ²	Médio - Com Elevador		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
1	1	1	1	4º	Ofertado	R\$ 320.000,00	R\$ 4.968,17	
Observações:	Condomínio Spázio Amaretto							

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Augusto Sacratin			Nº:	181	Bairro:	Vila Omar	07/12/2023
Cidade:	Americana			UF:	SP	Fonte:	Bispo Imóveis	(19) 3471-8240
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
64,41m ²	0,00m ²	1,00	64,41m ²	Médio - Com Elevador		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	0	1	1	Térreo	Ofertado	R\$ 230.000,00	R\$ 3.570,87	
Observações:	Condomínio Spázio Amaretto							

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Apartamento	Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Augusto Sacratin			Nº:	181	Bairro:	Vila Omar	07/12/2023
Cidade:	Americana			UF:	SP	Fonte:	WPA Imóveis	(19) 3406-4433
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
64,41m ²	0,00m ²	1,00	64,41m ²	Médio - Com Elevador		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
2	0	1	1	2º	Ofertado	R\$ 320.000,00	R\$ 4.968,17	
Observações:	Condomínio Spázio Amaretto							

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 ²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 4.238,47	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2222	1,0000	R\$ 4.662,32
2	R\$ 4.300,57	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2941	1,0000	R\$ 5.008,90
3	R\$ 4.968,17	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1579	1,0000	R\$ 5.177,36
4	R\$ 3.570,87	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2941	1,0000	R\$ 4.159,02
5	R\$ 4.968,17	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2222	1,0000	R\$ 5.464,99

Legenda:

F.f. = Fator Oferta	Somatório =	R\$ 24.472,59
F.t. = Fator Transposição		
F.ar. = Fator Área	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 4.894,52
F.a. = Fator Andar		
F.e. = Fator Equivalência	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 3.426,16
F.i.c. = Fator Idade e Conservação	Limite Superior (+30%) =	R\$ 6.362,87
F.v. = Fator Vaga de Garagem		

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m ²	Total - Área privativa
64,41m ²	1,00	64,41m ²	R\$ 4.894,52	R\$ 315.000,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 315.000,00 (Trezentos e quinze mil 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	14,10%		
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\$ 4.894,52
Limite superior	R\$ 6.362,87
Limite inferior	R\$ 3.426,16
Desvio Padrão	503,34
Coefficiente de Variação	10,28%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	7,05% R\$ 5.239,60
Limite Inferior	-7,05% R\$ 4.549,44

São Paulo, 07 de dezembro de 2023.

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme 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

Avaliação válida para o Apartamento 705, localizado no 7º andar do Bloco 01, integrante do Condomínio Spázio Amaretto, situado à Rua Augusto Sacratin, nº 181, Vila Omar, Município de Americana - SP.

Foi realizada apenas a vistoria externa. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos da edificação. Pelo mesmo motivo, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão.

Além disso, não foi possível obter informações sobre a composição do condomínio e características das áreas comuns.

Dados extraídos da nº 110.331 do Registro de Imóveis da Comarca de Americana - SP e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

Conforme matrícula, o avaliando possui área privativa de 64,41m², área comum de 32,51m², área total de 98,92m² e fração ideal de 0,5108%.

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.

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, 07 de dezembro de 2023.

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	1	2
B) Comércio e Serviços Gerais	1	
C) Segurança / Área de Risco	1	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	2	
E) Aparência externa / interna	1	
F) Ocupado	5	
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 da via



Rua Augusto Sacratin, vista 01



Rua Augusto Sacratin, vista 02



Condomínio - Fachada



Condomínio - Identificação



Bloco - Fachada