

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 4.674 - 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Quixadá - CE.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Pasta 171.672		
Proponente:	Lara Victoria Barros Lima X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda		
Logradouro:	Rua São João	Nº 20	
Complemento:	-	Empreendimento: -	
CEP:	63905-525	Bairro: Campo Novo	
Cidade:	Quixadá	UF: CE	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 173.800,00	R\$ 122.000,00
(Cento e setenta e três mil e oitocentos reais)	(Cento e vinte e dois mil reais)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	87,47m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	87,47m ²
Terreno	140,00m ²

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

(São Paulo/SP, 13 de Novembro de 2023).

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

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 type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 140,00m²

Testada: 5,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 5 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

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

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

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

Inconclusivo, trata-se de uma vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 4.674 - 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Quixadá - CE.
Inscrição imobiliária	Nº 01.10.002.2081.0000
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**9.1 - Descrição do imóvel avaliando**

Trata-se de um imóvel residencial, situado à Rua São João, nº 20, bairro Campo Novo, Município de Quixadá - CE.

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, trata-se de uma 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 venda em 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?

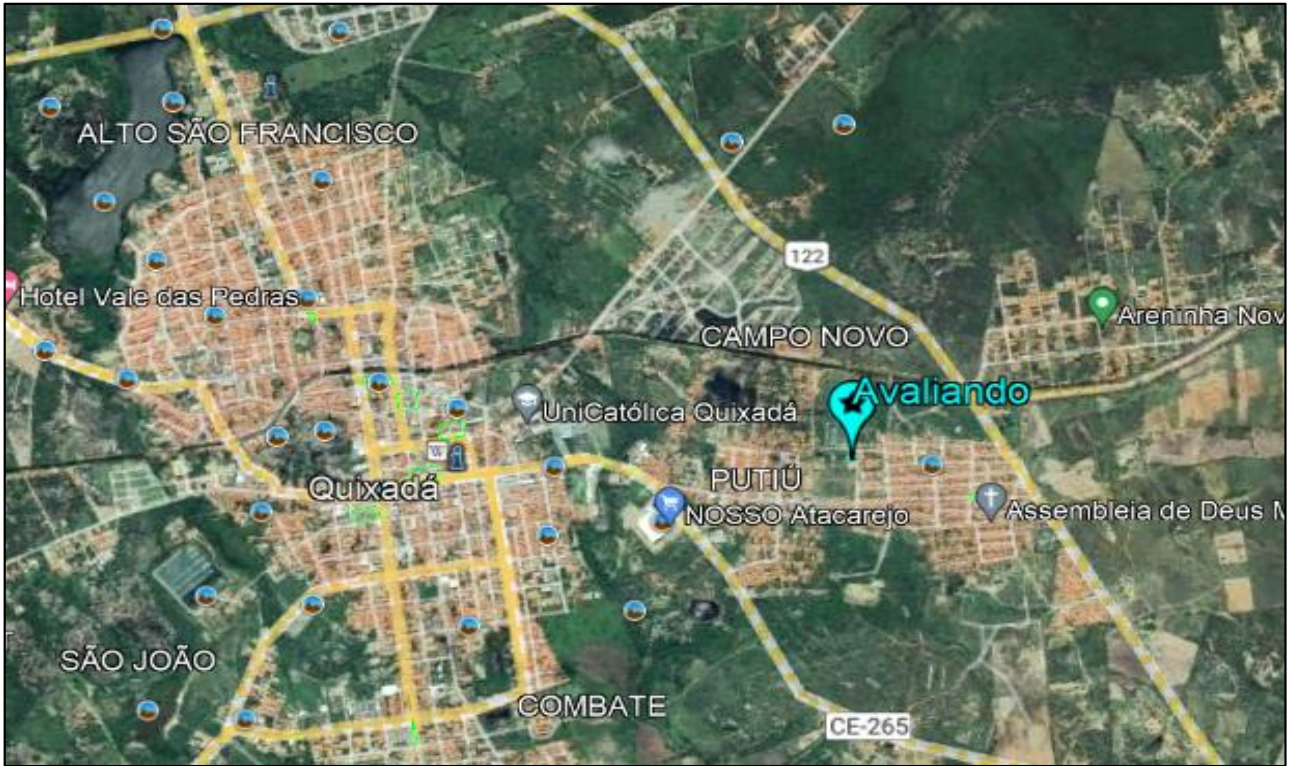
Não, trata-se de imóvel de retomada, destinado à venda em leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

4°59'06.1"S 39°01'02.3"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-CE (R8-N) | SET/2023 R\$ 1.796,51

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua São Lázaro	Nº:	-	Bairro:	Putiú	13/11/2023	
Cidade:	Quixadá	UF:	CE	Fonte:	Monólitos Imóveis	(88) 99919-7779	
Contato direto com o corretor, sem link na internet.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
215,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno		Terreno/m ²	Status:	
R\$ 60.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00		R\$ 279,07	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias. Coordenadas: 4°58'50.0"S 39°01'02.9"W						

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Avenida Plácido Castelo	Nº:	-	Bairro:	Putiú	13/11/2023	
Cidade:	Quixadá	UF:	CE	Fonte:	Corretor Felipe Anderson	(88) 99632-8284	
Contato direto com o corretor, sem link na internet.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
150,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno		Terreno/m ²	Status:	
R\$ 36.650,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 36.650,00		R\$ 244,33	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Rodrigues Júnior	Nº:	-	Bairro:	Centro	13/11/2023	
Cidade:	Quixadá	UF:	CE	Fonte:	Monólitos Imóveis	(88) 99919-7779	
Contato direto com o corretor, sem link na internet.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
85,00m ²	2	1	Simplex	40	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
171,00m ²	5,60m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno		Terreno/m ²	Status:	
R\$ 150.000,00	R\$ 101.783,99	R\$ 1.197,46	R\$ 48.216,01		R\$ 281,96	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Próximo ao Mercado Nosso Atacarejo	Nº:	-	Bairro:	Putiú	13/11/2023	
Cidade:	Quixadá	UF:	CE	Fonte:	Monólitos Imóveis	(88) 99919-7779	
Contato direto com o corretor, sem link na internet.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
90,00m ²	1	1	Econômico	40	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
45,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno		Terreno/m ²	Status:	
R\$ 95.000,00	R\$ 80.216,13	R\$ 891,29	R\$ 14.783,87		R\$ 328,53	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 01 dormitório, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço:	Próximo ao Estádio Abilhão	Nº:	-	Bairro:	Putiú	13/11/2023	
Cidade:	Quixadá	UF:	CE	Fonte:	Corretora Marina Alencar	(88) 99643-7500	
Contato direto com o corretor, sem link na internet.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
80,00m ²	2	2	Médio - Mínimo	10	Entre novo e regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
140,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno		Terreno/m ²	Status:	
R\$ 200.000,00	R\$ 162.623,42	R\$ 2.032,79	R\$ 37.376,58		R\$ 266,98	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 02 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 ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 279,07	0,9000	1,0000	1,0551	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 265,00
2	R\$ 244,33	0,9000	1,0000	1,0174	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 223,73
3	R\$ 281,96	0,9000	1,0000	1,0513	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 266,78
4	R\$ 328,53	0,9000	1,0000	0,8677	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 256,57
5	R\$ 266,98	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 240,28

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\$ 1.252,36

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 250,47

Limite Inferior (-30%) = R\$ 175,33

Limite Superior (+30%) = R\$ 325,61

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
140,00m ²	R\$ 250,47	R\$ 35.100,00

CUB-CE (R8-N) SET/2023	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Simplex - Mín.	5 Anos Entre novo e regular
R\$ 1.796,51	0,912		0,9680

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
87,47m ²	1,00	87,47m ²	R\$ 1.585,99	R\$ 138.700,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 138.700,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 173.800,00

(Cento e setenta e três 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		9,99%	
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\$ 250,47
Limite superior		R\$ 325,61
Limite inferior		R\$ 175,33
Desvio Padrão		18,26
Coeficiente de Variação		7,29%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	5,00%	R\$ 262,99
Limite Inferior	-5,00%	R\$ 237,96

(São Paulo/SP, 13 de Novembro de 2023).

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

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

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 80701 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 São João, nº 20, bairro Campo Novo, Município de Quixadá - CE. Dados extraídos da documentação citada no item 08 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

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, 13 de Novembro de 2023

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Rodobens Consórcios

Grupo/Cota: Pasta 171.672

Proponente: Lara Victoria Barros Lima X Rodobens Administradora de Consórcios Ltda

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

A Cidade de Quixadá - CE, não disponibiliza mapa de zoneamento. Porém, possui características de zona residencial.