

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº1073 - Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	PJS 181391		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Júlio Marmile		Nº 1022
Complemento:	Lote 8-B Quadra 2	Empreendimento:	-
CEP:	13382-010	Bairro:	Jardim de Éden
Cidade:	Nova Odessa		UF: SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 457.200,00	R\$ 320.000,00
(Quatrocentos e cinquenta e sete mil e duzentos reais.)	(Trezentos e vinte mil reais.)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	152,99m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	152,99m ²
Terreno	180,00m ²

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

(São Paulo/SP, 09 de Fevereiro de 2024.)

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: 180,00m²

Testada: 6,00m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 19 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Multifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

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	Nº1073 - Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP.
Inscrição imobiliária	Inscrição: 34.00335.0133.00 Código: 0000006367
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial, situado à Rua Julio Marmile, Nº1022, Lote 8-B da Quadra 2, Jardim de Éden, Município de Nova Odessa - SP.

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?

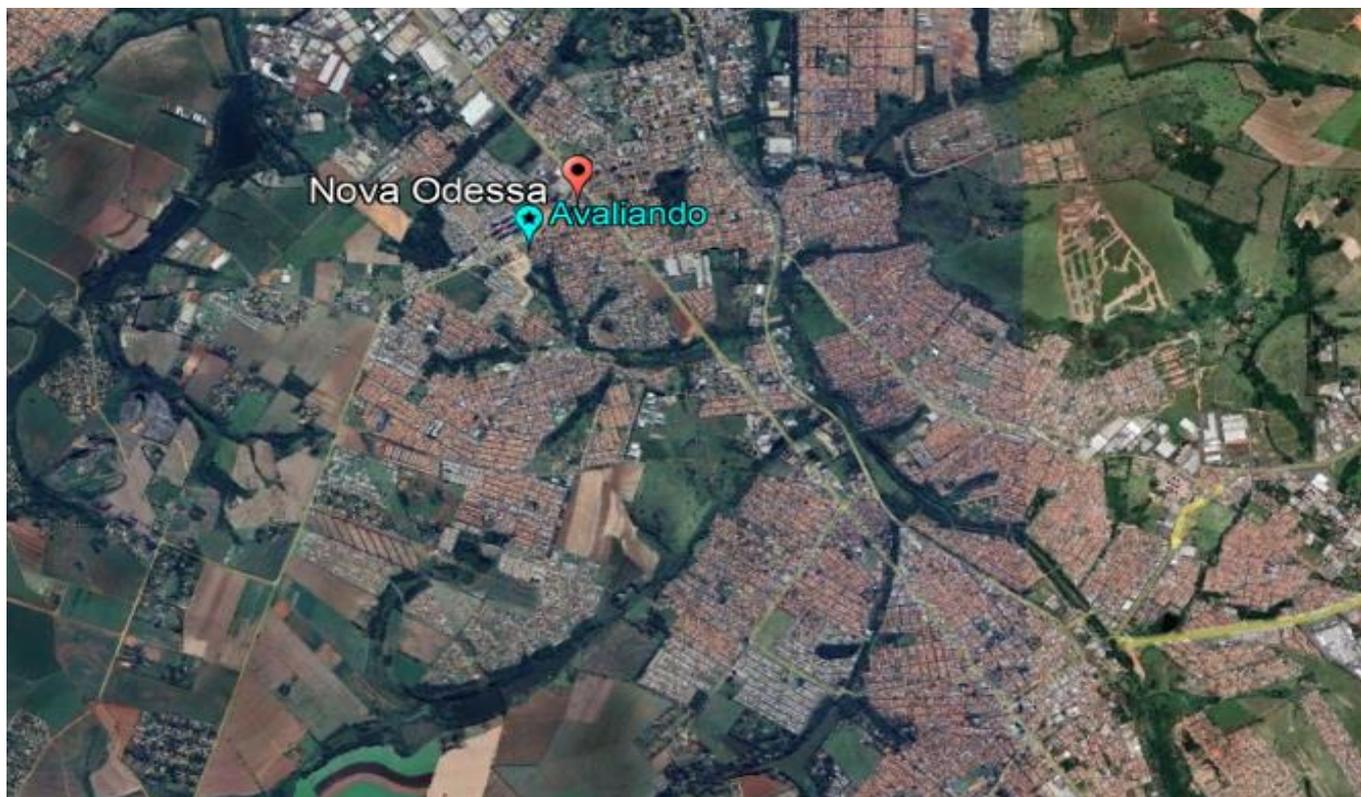
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
VISTORIA EXTERNA					

12 - LOCALIZAÇÃO

22°47'25.3"S 47°18'15.3"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE METODO COMPARATIVO

CUB-SP (R8-N) | Janeiro/2024 R\$ 1.957,89

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Júlio Marmile	Nº:	71	Bairro:	Jardim de Éden	09/02/2024	
Cidade:	Nova Odessa	UF:	SP	Fonte:	Sandro - Corretor	(19) 99959-9444	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-nova-odessa-jardim-santa-rosa-150m2-RS215000/id-17121359/						Ref.: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
80,00m²	2	2	Simplex - Mín.	35	Necessitando de reparos simples a importantes		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
150,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 215.000,00	R\$ 76.337,79	R\$ 954,22	R\$ 138.662,21		R\$ 924,41	Ofertado	
Observações:	2 dormitórios, demais ambientes e 2 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo a Av. Ampélio Gazzetta	Nº:	-	Bairro:	Jardim de Éden	09/02/2024	
Cidade:	Nova Odessa	UF:	SP	Fonte:	Coradini - Imobiliária	(19) 97417-6820	
https://www.coradiniimoveis.com.br/imovel/casa-de-149-m-com-3-quartos-jardim-de-eden-nova-odessa/CA3027-AL7?from=sale						Ref.: CA3027-AL7	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
149,00m²	2	7	Médio - Mínimo	14	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
300,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 580.000,00	R\$ 313.405,72	R\$ 2.103,39	R\$ 266.594,28		R\$ 888,65	Ofertado	
Observações:	2 dormitórios, 1 suíte, demais ambientes e 7 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Jardim de Éden	Nº:	-	Bairro:	Jardim de Éden	09/02/2024	
Cidade:	Nova Odessa	UF:	SP	Fonte:	Coradini - Imobiliária	(19) 97417-6820	
https://www.coradiniimoveis.com.br/imovel/casa-de-150-m-com-3-quartos-jardim-de-eden-nova-odessa/CA4546-AL7?from=sale						Ref.: CA4546-AL7	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
150,00m²	2	4	Médio - Mínimo	27	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
200,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 450.000,00	R\$ 273.650,06	R\$ 1.824,33	R\$ 176.349,94		R\$ 881,75	Ofertado	
Observações:	2 dormitórios, 1 suíte, demais ambientes e 4 vagas de garagem						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Augusto Peterlevitz	Nº:	-	Bairro:	Jardim Bela Vista	09/02/2024	
Cidade:	Nova Odessa	UF:	SP	Fonte:	Remax - Imobiliária	(19) 99762-4900	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-nova-odessa-400m2-venda-RS350000-id-2663626243/						Ref.: 690641010-420	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
400,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 350.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 350.000,00		R\$ 875,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Jardim Bela Vista	Nº:	-	Bairro:	Jardim Bela Vista	09/02/2024	
Cidade:	Nova Odessa	UF:	SP	Fonte:	Villa - Imobiliária	(19) 97153-5002	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-bela-vista-bairros-nova-odessa-380m2-venda-RS320000-id-2687121623/						Ref.: TE0235	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
380,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	Status:	
R\$ 320.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 320.000,00		R\$ 842,11	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias						

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\$ 924,41	0,9000	1,0000	0,9554	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 794,90
2	R\$ 888,65	0,9000	1,0000	1,0659	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 852,52
3	R\$ 881,75	0,9000	1,0000	1,0267	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 814,76
4	R\$ 875,00	0,9000	1,0000	1,1050	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 870,16
5	R\$ 842,11	0,9000	1,0000	1,0979	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 832,09

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\$ 4.164,43

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 832,89

Limite Inferior (-30%) = R\$ 583,02

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.082,75

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
180,00m ²	R\$ 832,89	R\$ 149.900,00

CUB-SP (R8-N) Janeiro/2024	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
	Casa	Médio - Mínimo	19 Anos Regular
R\$ 1.957,89	1,212		0,8464

Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
152,99m ²	1,00	152,99m ²	R\$ 2.008,48	R\$ 307.300,00

Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 307.300,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 457.200,00 (Quatrocentos e cinquenta e sete mil e duzentos 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	4,90%		
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\$ 832,89
Limite superior	R\$ 1.082,75
Limite inferior	R\$ 583,02
Desvio Padrão	29,78
Coefficiente de Variação	3,58%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	2,45% R\$ 853,30
Limite Inferior	-2,45% R\$ 812,47

(São Paulo/SP, 09 de Fevereiro de 2024.)

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 61935 habitantes - Fonte: Relatório "IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação Técnica do Censo Demográfico - CTD" (relatório disponibilizado pelo contratante) - Ano da população estimada: 2022.

Imóvel integra a Região Metropolitana de Campinas - Lei Complementar 870.

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 Júlio Marmile, Nº1022, Lote 8-B da Quadra 2, Jardim de Éden, Município de Nova Odessa - SP.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da Matrícula Nº 1.073, BCI e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O imóvel possui área de terreno de 180,00m² e área construída de 152,99m².

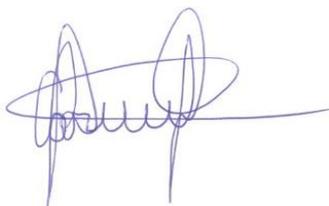
IMÓVEL MULTIFAMILIAR

Conforme verificado na vistoria realizada por essa empresa em Maio/2022, foi possível identificar que existem duas casas construídas no terreno, sendo considerado como multifamiliar.

Recomenda-se a vistoria interna para verificar tal questão atualmente.

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, 09 de Fevereiro de 2024.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



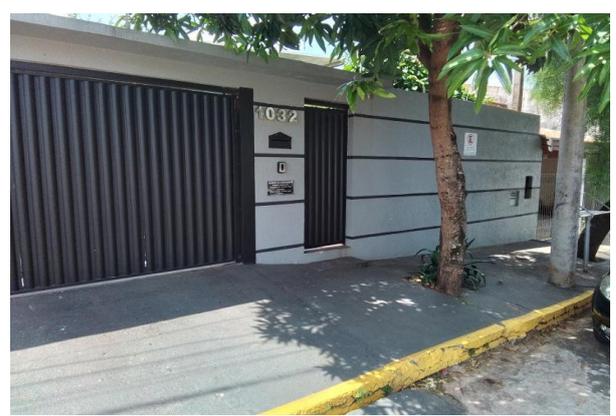
Identificação do logradouro



Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Fachada avaliando - Vista 01

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada avaliando - Vista 02



Identificação do avaliando



Medidores

EM BRANCO

-

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: ZONA MISTA ALTA DENSIDADE (ZM1)



Subseção II

Da Zona Mista – ZM

Art. 199. Zonas Mistas são porções do território do Município destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, caracterizadas pela tipologia construtiva de alta densidade.

Parágrafo único. As ZM, que confrontam com as ZPI já existentes, deverão possuir uma faixa de área verde, com um mínimo de 30m (trinta metros) de largura ou arruamento com a mesma metragem, cabendo à municipalidade determinar qual a diretriz a ser aplicada.

Art. 200. Nas Zonas Mistas – ZM - são permitidas as seguintes categorias de uso:

- a) R1, R2, R3, R4 e R5;
- b) C1, C2, C3 e C4;
- c) E1, E2 e E3;
- d) I1 com construção máxima de 1500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 201. As Zonas Mistas – ZM - deverão seguir os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

I - Para as edificações classificadas como R1, R2, R3, R4 e R5:

- a) Coeficientes de aproveitamento: 2,0 (dois);
- b) Taxa de ocupação: 0,7 (sete décimos);
- c) Recuo mínimo frontal: 5,00m (cinco metros).

II - Para as edificações classificadas como C1, C2, C3, C4, E1, E2, E3, E4 e I1:

- a) Coeficientes de aproveitamento: 2,0 (dois);
- b) Taxa de ocupação: 0,8 (oito décimos);
- c) Recuo mínimo frontal: 5,00m (cinco metros) para Ruas e 6,00m (seis metros) para Avenidas.

LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 6 DE OUTUBRO DE 2006 - Institui o Plano Diretor Participativo e o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Nova Odessa, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e da Lei Orgânica do Município de Nova Odessa.