

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 61.282 - 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara - SP.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Pasta 158.122		
Proponente:	Luiza Administradora de Consórcios Ltda X Luiz Marques de Souza		
Logradouro:	Avenida Arid Nasser		Nº 284
Complemento:	-	Empreendimento:	-
CEP:	14808-530	Bairro:	Parque das Hortências
Cidade:	Araraquara		UF: SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 223.200,00	R\$ 156.000,00
(Duzentos e vinte e três mil e duzentos reais)	(Cento e cinquenta e seis mil reais)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	71,27m ²
Não Averbada	56,59m ²
Total	127,86m ²
Terreno	225,00m 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, 27 de Julho de 2022.)

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 checked="" type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 225,00m²

Testada: 7,50m

Fração Ideal: 100,000000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 30 Anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples

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 61.282 - 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara - SP.
Inscrição imobiliária	09.343.012.00
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel residencial, situado à Rua Avenida Arid Nasser, nº 284, bairro Parque das Hortências, Município de Araraquara - SP.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não, apenas vistoria externa.

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 em processo 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?

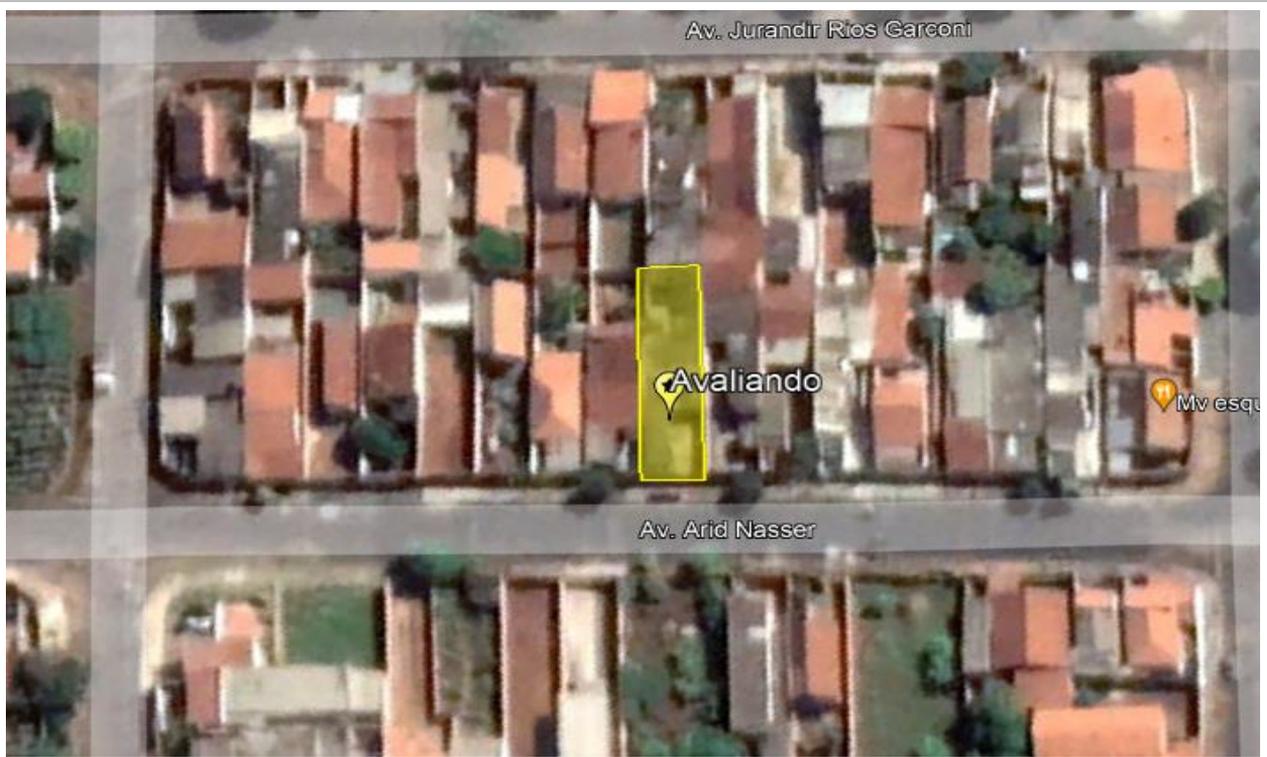
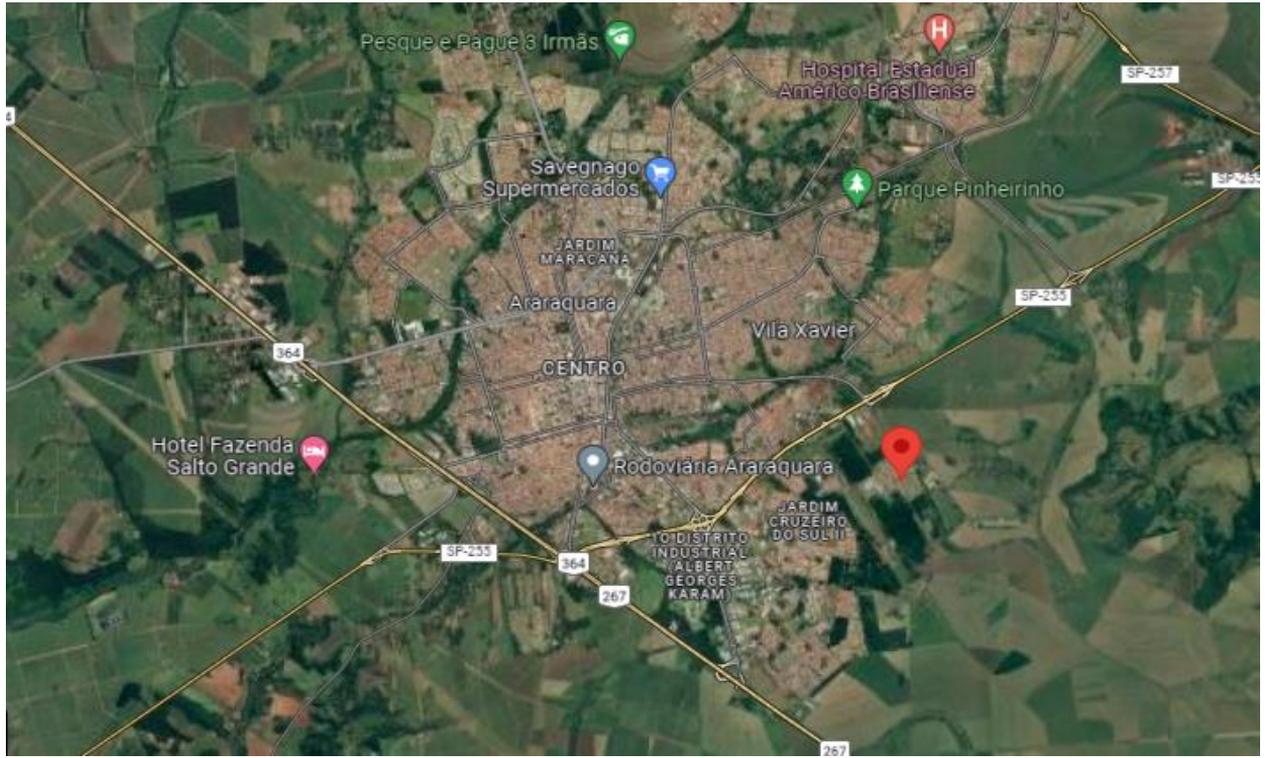
Não. Trata-se de imóvel em processo de retomada, destinado à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

21°48'23.5"S 48°07'39.8"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-SP (R8-N) | JUN/2022 R\$ 1.894,49

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Sinoara Sigueo		Nº: s/n	Bairro:	Parque das Hortências	27/07/2022	
Cidade:	Araraquara		UF: SP	Fonte:	Tedde Work Imóveis	(16) 2109-0909	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-hortencias-bairros-araraquara-450m2-venda-RS135000-id-2568609824/						Fonte: 36500	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
450,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 135.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 135.000,00	R\$ 300,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Pedro José Laroça		Nº: s/n	Bairro:	Parque das Hortências	27/07/2022	
Cidade:	Araraquara		UF: SP	Fonte:	Borsari Imóveis	(16) 3301-1020	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-marta-bairros-araraquara-450m2-venda-RS140000-id-2493095685/						Fonte: 8038	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
450,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 140.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 140.000,00	R\$ 311,11	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Antônio Ferreira Luiz Filho		Nº: s/n	Bairro:	Parque das Hortências	27/07/2022	
Cidade:	Araraquara		UF: SP	Fonte:	Investe Imobiliária	(16) 3461-3455	
https://sp.mgimoveis.com.br/terrenoararaquara1venda1sp1araraquara1terreno1para1vendaparque1das1hortencias-294946126						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
225,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 54.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 54.000,00	R\$ 240,00	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida Antônio Ferreira Luiz Filho		Nº: s/n	Bairro:	Parque das Hortências	27/07/2022	
Cidade:	Araraquara		UF: SP	Fonte:	Investe Imobiliária	(16) 3461-3455	
https://sp.mgimoveis.com.br/terrenoararaquara1venda1sp1araraquara1terreno1para1vendaparque1das1hortencias-294946037						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
320,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 68.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 68.000,00	R\$ 212,50	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo à EMEF Henrique Scabello		Nº: -	Bairro:	Parque das Hortências	27/07/2022	
Cidade:	Araraquara		UF: SP	Fonte:	Lopes Valor	(16) 99152-5997	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-das-hortencias-bairros-araraquara-com-garagem-80m2-venda-RS159000-id-2568732708/						Fonte: REO700480	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
90,00m²	2	2	Econômico - Máximo	30	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
169,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:	
R\$ 159.000,00	R\$ 113.555,73		R\$ 1.261,73	R\$ 45.444,27	R\$ 268,90	Ofertado	
Observações:	Imóvel composto de 02 dormitórios (sendo 01 suíte), 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\$ 300,00	0,9000	1,0000	1,0905	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 294,44
2	R\$ 311,11	0,9000	1,0000	1,0905	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 305,34
3	R\$ 240,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 216,00
4	R\$ 212,50	0,9000	1,0000	1,0450	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 199,86
5	R\$ 268,90	0,9000	1,0000	0,9309	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 225,30

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\$ 1.240,94
Valor Unitário Homogeneizado =		R\$ 248,19
Limite Inferior (-30%) =		R\$ 173,73
Limite Superior (+30%) =		R\$ 322,64

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
225,00m ²	R\$ 248,19	R\$ 55.800,00

CUB-SP (R8-N) JUN/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Simplex	30 Anos Necessitando de reparos simples	
R\$ 1.894,49	1,056		0,6544	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
71,27m ²	1,00	71,27m ²	R\$ 1.309,18	R\$ 93.300,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
56,59m ²	1,00	56,59m ²	R\$ 1.309,18	R\$ 74.100,00

Valor total das benfeitorias	R\$ 167.400,00
-------------------------------------	-----------------------

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 223.200,00 (Duzentos e vinte e três 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	26,64%		
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\$ 248,19
Limite superior	R\$ 322,64
Limite inferior	R\$ 173,73
Desvio Padrão	48,22
Coeficiente de Variação	19,43%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	13,32% R\$ 281,25
Limite Inferior	-13,32% R\$ 215,13

(São Paulo/SP, 27 de Julho de 2022.)

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 INICIAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial, situado à Rua Avenida Arid Nasser, nº 284, bairro Parque das Hortências, Município de Araraquara - SP. Dados extraídos da Matrícula 61.282 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

DEMAIS INFORMAÇÕES

=> O logradouro onde está inserido o imóvel não possui identificação.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,50% a.m. e período (n) de 24 meses.

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direto de Dados. 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.



Eng^o Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 27 de Julho de 2022.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro à esquerda



Logradouro à direita



Identificação do avaliando



Fachada do avaliando



Medidor de água



Vizinho à direita

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda



Identificação do vizinho à esquerda



Vizinho frontal



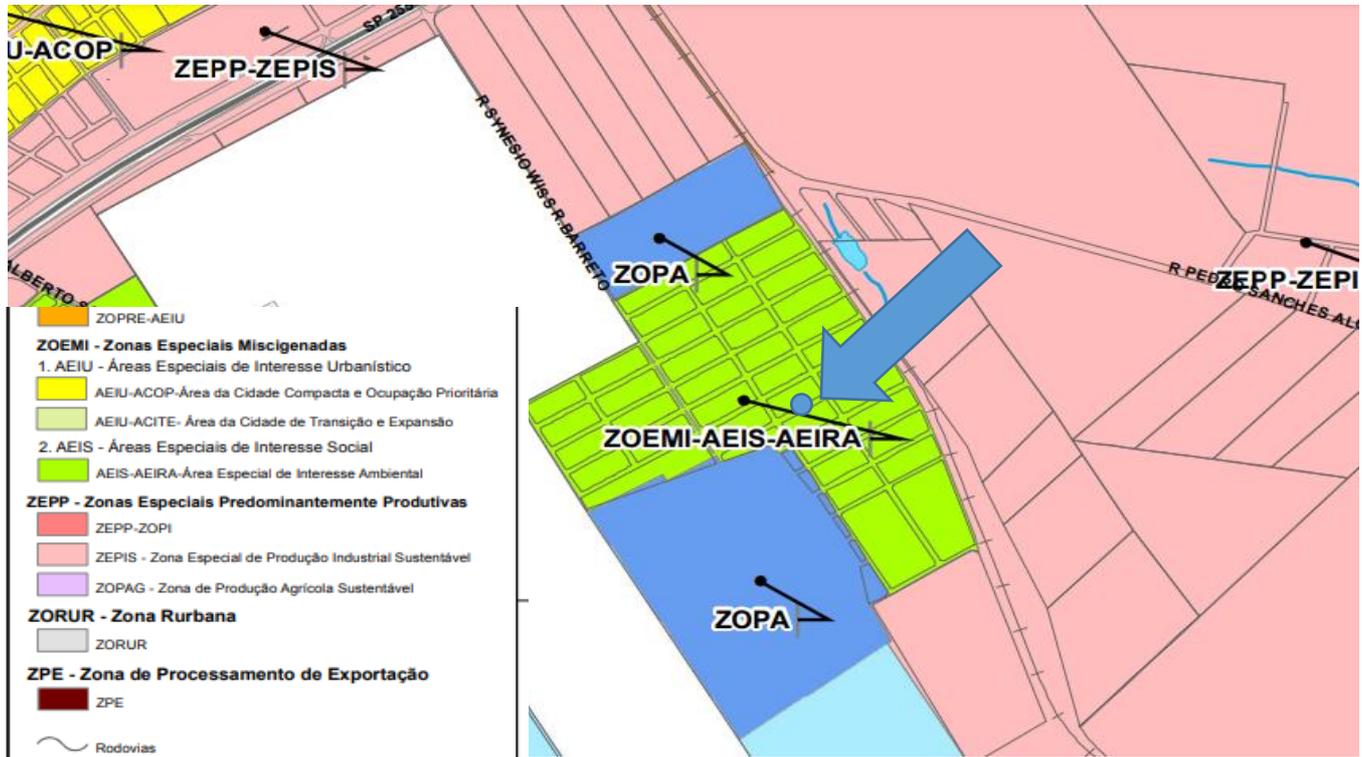
Identificação do vizinho frontal



Identificação do logradouro

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: AEIS-AEIRA - Área Especial de Interesse Ambiental



II. ZOEMI-AEIS-AEIRA - Área Especial de Interesse Ambiental de Recarga do Aquífero, são áreas de características socioambientais peculiares, com predominância de uso consolidado de AEIS Áreas Especiais de Interesse Social e Zonas Predominantemente Produtivas - Distrito Industrial, com a necessidade de medidas de preservação, proteção e mitigação de impactos ambientais pela concorrência de área de recarga do Aquífero Guarani.

LEI COMPLEMENTAR Nº 858, DE 20 DE OUTUBRO DE 2014 - Altera a Lei Complementar nº 850/2014 no que é pertinente ao uso e ocupação do solo, altera a Lei Complementar nº 851/14, altera a Lei nº 8.229/14 e altera o Decreto nº 10.666/14 e dá outras providências.