

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 15.770 - 1º Ofício de Notas de Macaíba - RN.		
Solicitante:	Banco Rodobens S/A		
Grupo/Cota:	Pasta 162674		
Proponente:	Bruno Santana dos Santos X Banco Rodobens S/A		
Logradouro:	Avenida dos Ingás	Nº 359B	
Complemento:	Lote 359 Quadra 15	Empreendimento: Loteamento Cidade Campestre	
CEP:	59284-770	Bairro: Bela Macaíba (Bela Vista)	
Cidade:	Macaíba	UF: RN	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 92.500,00	R\$ 65.000,00
(Noventa e dois mil e quinhentos reais.)	(Sessenta e cinco mil reais.)

Metodologia de cálculo:

Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	50,62m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	50,62m ²
Terreno	200,00m 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, 03 de Julho 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

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 200,00m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 22 Anos

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo. Não foi realizado vistoria interna.

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. Não foi realizado vistoria interna.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 15.770 - 1º Ofício de Notas de Macaíba - RN.
Inscrição imobiliária	-
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Avenida dos Ingás, Lote 359 da Quadra 15, integrante do Loteamento Cidade Campestre, Bairro Bela Vista, Município de Macaíba - RN.

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. Não foi realizado vistoria interna.

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, destinada 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?

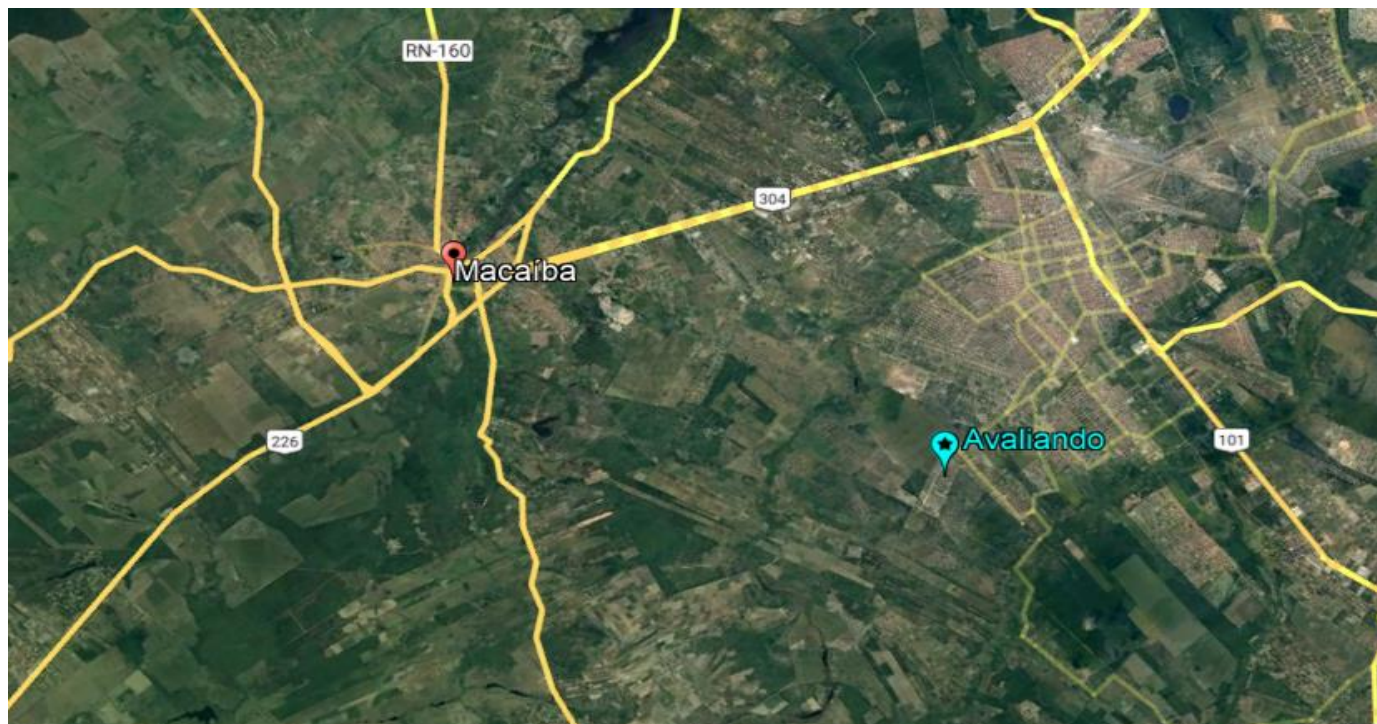
Não, trata-se de imóvel de retomada, destinada à leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
<u>Vistoria externa.</u>					

12 - LOCALIZAÇÃO

-5.937306, -35.308333



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-RN (R8-N) | Abril/2023 R\$ 1.943,04

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua das Laranjeiras	Nº: 74	Bairro:	Loteamento Cidade Campestre	03/07/2023
Cidade:	Macaíba	UF: RN	Fonte:	Habitacional - Imobiliária	(84) 99137-7577
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-campestre-bairros-macaiba-com-garagem-60m2-venda-RS100000-id-2627225874/				Ref.:	CA0107
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
60,00m²	2	2	Econômico - Máximo	30	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\$ 100.000,00	R\$ 77.643,88	R\$ 1.294,06	R\$ 22.356,12	R\$ 111,78	Ofertado
Observações:	2 dormitórios, demais ambientes e 2 vagas de garagem				

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Porto De Jacuma	Nº: -	Bairro:	Bela Vista	03/07/2023
Cidade:	Macaíba	UF: RN	Fonte:	Abreu - Imobiliária	(84) 98827-3322
https://abreuimoveis.com.br/imovel/825095/terreno-bosque-brasil-bela-vista-macaiba/				Ref.:	825095
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia	Consistência	
600,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano	Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 75.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 75.000,00	R\$ 125,00	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias				

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Casa	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Porto De Maceio	Nº: 137	Bairro:	Bela Vista	03/07/2023
Cidade:	Macaíba	UF: RN	Fonte:	Abreu - Imobiliária	(84) 98827-3322
https://abreuimoveis.com.br/imovel/825211/casa-2-quartos-bela-vista-macaiba/				Ref.:	825211
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
64,00m²	2	2	Simples - Mín.	30	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\$ 110.000,00	R\$ 83.924,41	R\$ 1.311,32	R\$ 26.075,59	R\$ 130,38	Ofertado
Observações:	2 dormitórios, demais ambientes e 2 vagas de garagem				

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Próximo a Avenida Batista Barros	Nº: -	Bairro:	Loteamento Bosque Brasil	03/07/2023
Cidade:	Macaíba	UF: RN	Fonte:	Emmanuele - Corretora	(84) 99194-5909
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macaiba-200m2-venda-RS23000-id-2557205571/				Ref.:	682949437
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
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\$ 23.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 23.000,00	R\$ 115,00	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias				

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida dos Ingás	Nº: -	Bairro:	Loteamento Cidade Campestre	03/07/2023
Cidade:	Macaíba	UF: RN	Fonte:	Samuel - Imobiliária	(84) 99129-2233
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-cidade-campestre-macaiba-rn-200m2-id-2635032180/				Ref.:	TE00003
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação
0,00m²	0	0	-	0	-
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\$ 22.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 22.000,00	R\$ 110,00	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\$ 111,78	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 100,60
2	R\$ 125,00	0,9000	1,0000	1,1472	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 129,06
3	R\$ 130,38	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 117,34
4	R\$ 115,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 103,50
5	R\$ 110,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 99,00

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\$ 549,50

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 109,90

Limite Inferior (-30%) = R\$ 76,93

Limite Superior (+30%) = R\$ 142,87

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
200,00m ²	R\$ 109,90	R\$ 22.000,00

CUB-RN (R8-N) Abril/2023		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Simples - Mín.	22 Anos Entre regular e necessitando de reparos simples
R\$ 1.943,04		0,912		0,7864
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
50,62m ²	1,00	50,62m ²	R\$ 1.393,54	R\$ 70.500,00
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\$ 70.500,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 92.500,00 (Noventa e dois mil e quinhentos 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		16,13%	
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\$ 109,90
Limite superior		R\$ 142,87
Limite inferior		R\$ 76,93
Desvio Padrão		12,93
Coeficiente de Variação		11,77%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	8,07%	R\$ 118,76
Limite Inferior	-8,07%	R\$ 101,04

(São Paulo/SP, 03 de Julho 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 81584 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 Natal - Lei Complementar 559.

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 Avenida dos Ingás, Lote 359 da Quadra 15, integrante do Loteamento Cidade Campestre, Bairro Bela Vista, Município de Macaíba - RN.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da matrícula Nº 15.770, constatações feitas "in loco" durante a vistoria e através de medições por ferramentas aéreas, uma vez que se trata de vistoria externa. O imóvel possui área de terreno de 200,00m² e área total construída de 50,62m².

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Foi verificado que in loco o imóvel possui a identificação Nº359B. Na matrícula consta que a documentação correta seria Nº255. Com a distância de esquina constante na documentação, foi possível identificar a localização do imóvel avaliando.

Recomenda-se que tais informações sejam atualizadas nas documentações.

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.



Engº Roberto Carlos Oliveira

CREA: 5.069.518.853

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 03 de Julho de 2023.)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do logradouro



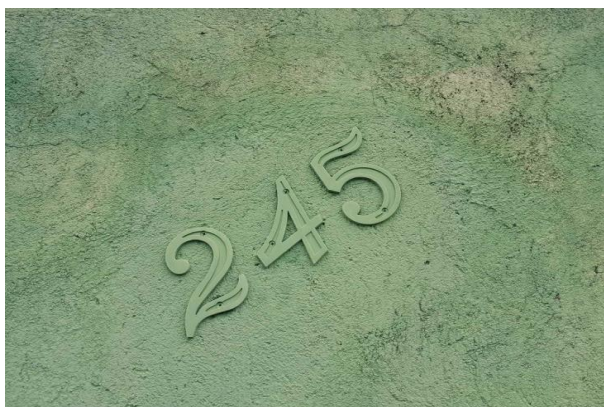
Logradouro - Vista 01



Logradouro - Vista 02



Vizinho à direita



Vizinho à direita - Identificação



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à esquerda - Identificação



Vizinho frontal



Medidor 01 - Avaliando



Medidor 02 - Avaliando



Fachada avaliando - Vista 01



Fachada avaliando - Vista 02

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação avaliando

EM BRANCO

-



LAUDO DE AVALIAÇÃO | Banco Rodobens S/A

Grupo/Cota: Pasta 162674

Proponente: Bruno Santana dos Santos X Banco Rodobens S/A

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.