

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

<b>Matrícula:</b>	N° 3733 - 2° Serventia Registral da Cidade de Paulista / PE		
<b>Solicitante:</b>	Rodobens Consórcios		
<b>Grupo/Cota:</b>	Projres 171725		
<b>Proponente:</b>			
<b>Logradouro:</b>	Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite	N° 10170	
<b>Complemento:</b>	Casa 02	<b>Empreendimento:</b> Residencial Privê Ilha das Gaivotas	
<b>CEP:</b>	53427-085	<b>Bairro:</b> Maria Farinha	
<b>Cidade:</b>	Paulista	UF: PE	



### 2 - AVALIAÇÃO

<b>Valor da Avaliação:</b>	<b>Valor de Liquidação:</b>
R\$ 466.000,00	R\$ 326.000,00
( Quatrocentos e sessenta e seis mil reais )	( Trezentos e vinte e seis mil reais )

#### Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

### 3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Não Averbada	0,00m <sup>2</sup>
Total	0,00m <sup>2</sup>
Terreno	0,00m <sup>2</sup>

Imóvel com fração	
Privativa ( <i>in loco</i> )	122,50m <sup>2</sup>
Priv. Descob. ( <i>in loco</i> )	0,00m <sup>2</sup>
Área Comum ( <i>Matrícula</i> )	35,17m <sup>2</sup>
Área Total ( <i>Matrícula</i> )	157,67m <sup>2</sup>
Garagem individualizada	0,00m <sup>2</sup>

São Paulo / SP 24 de Fevereiro de 2025

#### 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

Condomínio

##### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

##### DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 2.673,28m<sup>2</sup>

Testada: -

Fração Ideal: 0,10000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 16 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

#### O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não.

#### 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.

Inclusivo. Realizado vistoria externa.

## 8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 3733 - 2º Serventia Registral da Cidade de Paulista / PE
Inscrição imobiliária	Inscrição Cadastral: Nº 4.4120.086.03.0521.002
Outros	-

## 9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para casa em condomínio, situado na Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, nº 10170, Residencial Privê Ilha das Gaivotas, Bairro Maria Farinhado Município de Paulista – PE.

### 9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

### 9.3 - O imóvel avaliando caracteriza-se como um terreno (lote) situado em “Loteamento Fechado”?

Não.

### 9.4 - Se “Sim”, o Empreendimento possui ocupação mínima (casas construídas ou em construção) que possa caracterizá-lo como de liquidez aceitável no mercado local?

Não se aplica.

## 10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

### 10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inclusivo. 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.

\* Se trata de imóvel em processo de retomada (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.

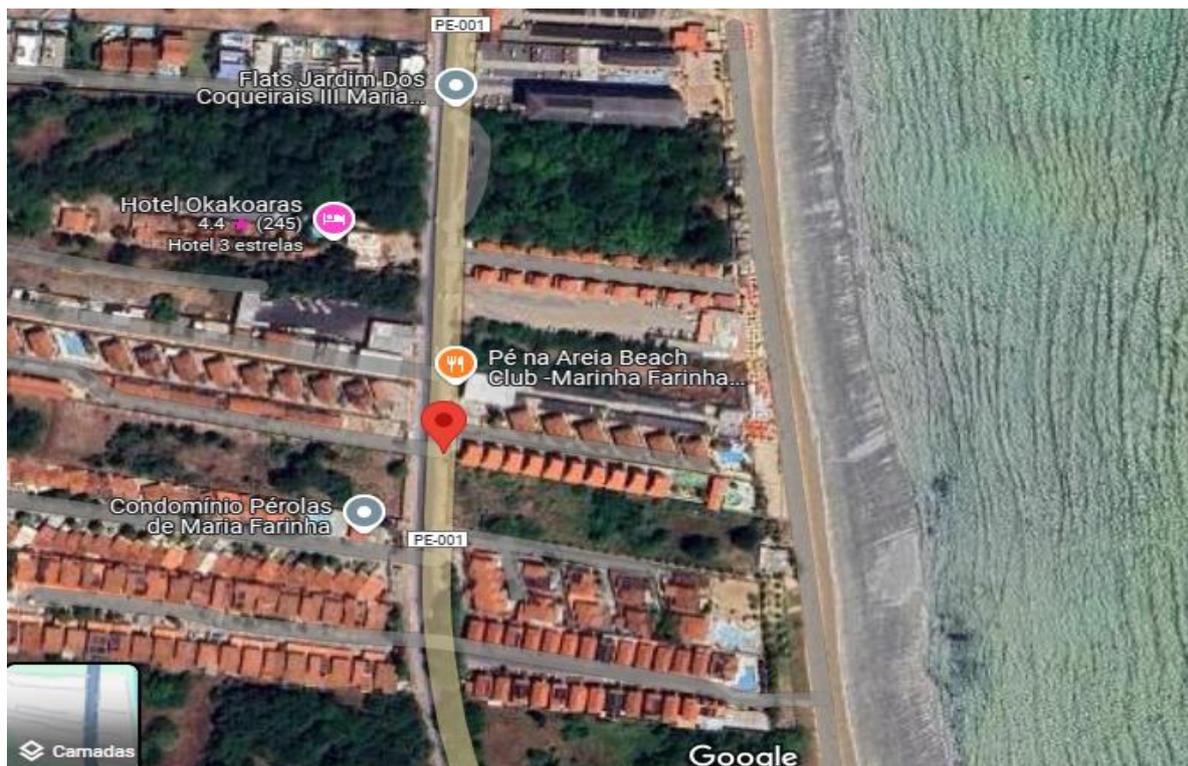
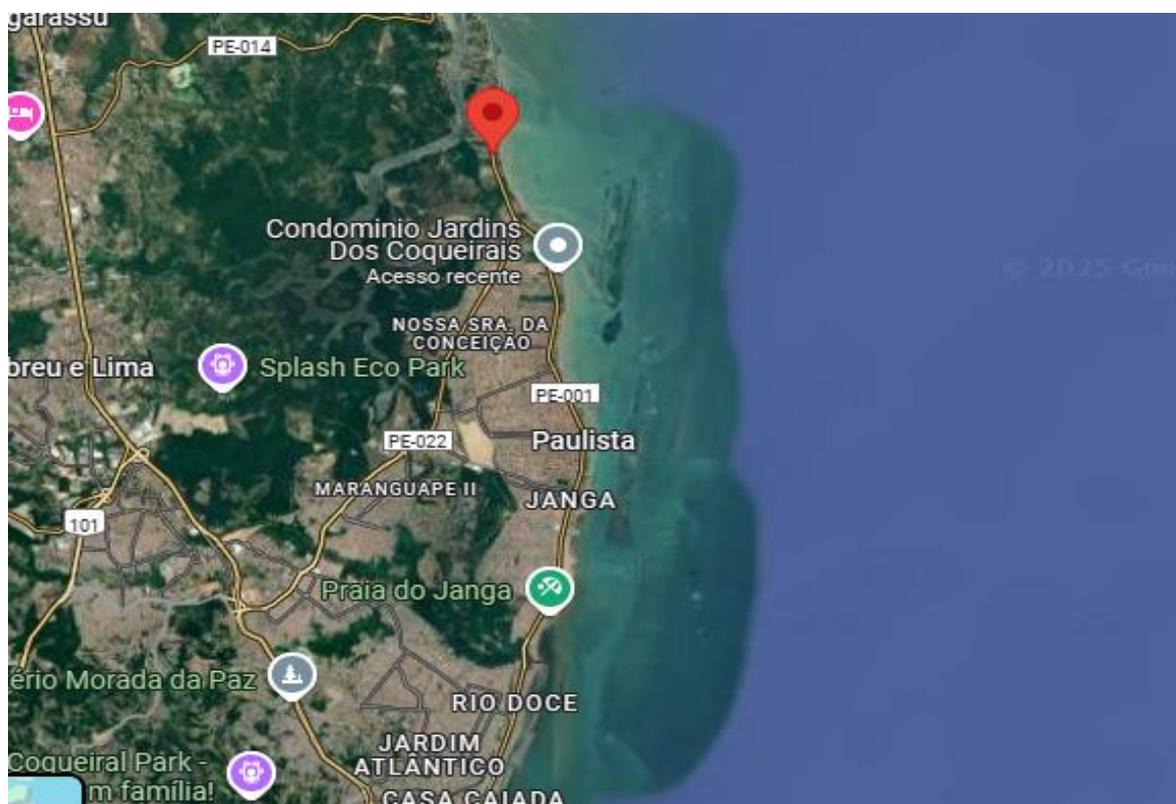
\* Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão)

## 11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Realizado vistoria externa.					

**12 - LOCALIZAÇÃO**

**-7.866867, -34.835987**



**13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Casa		Uso: Residencial		
Endereço:	Av Doutor Cláudio José Gueiros Leite			Nº:	8000	Bairro:	Maria Farinha	24/02/2025
Cidade:	Paulista			UF:	PE	Fonte:	RE/MAX ARMORIAL	(81) 99397-3024
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-188m2-venda-RS865000-id-2725040158/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-188m2-venda-RS865000-id-2725040158/</a>							Fonte:	850701005-217
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
188,00m²	0,00m²	1,00	188,00m²	Médio		15	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²	
3	2	5	4	-	Ofertado	R\$ 865.000,00	R\$ 4.601,06	
Observações:	Casa em condomínio com 04 dormitórios, sendo 02 suítes e 04 vagas.							

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Casa		Uso: Residencial		
Endereço:	Av Doutor Cláudio José Gueiros Leite			Nº:	10074	Bairro:	Maria Farinha	24/02/2025
Cidade:	Paulista			UF:	PE	Fonte:	Marco Pollo	(81) 98730-4752
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-nossa-senhora-da-conceicao-bairros-paulista-com-garagem-125m2-venda-RS630000-id-2756485830/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-nossa-senhora-da-conceicao-bairros-paulista-com-garagem-125m2-venda-RS630000-id-2756485830/</a>							Fonte:	ERE2PN
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
125,00m²	0,00m²	1,00	125,00m²	Médio		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²	
0	3	3	2	-	Ofertado	R\$ 630.000,00	R\$ 5.040,00	
Observações:	Casa em condomínio com 03 suítes e 03 vagas.							

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Casa		Uso: Residencial		
Endereço:	Av Doutor Cláudio José Gueiros Leite   Cond Jardim dos Coqueirais 2			Nº:	10075	Bairro:	Maria Farinha	24/02/2025
Cidade:	Paulista			UF:	PE	Fonte:	Joel Guedes	(81) 99208-5328
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-110m2-venda-RS569000-id-2763619816/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-110m2-venda-RS569000-id-2763619816/</a>							Fonte:	M9711R
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
110,00m²	0,00m²	1,00	110,00m²	Médio		15	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²	
1	2	3	3	-	Ofertado	R\$ 569.000,00	R\$ 5.172,73	
Observações:	Casa em condomínio com 03 dormitórios, sendo 02 suítes e 03 vagas.							

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Casa		Uso: Residencial		
Endereço:	Av Doutor Cláudio José Gueiros Leite			Nº:	10074	Bairro:	Maria Farinha	24/02/2025
Cidade:	Paulista			UF:	PE	Fonte:	H. M. BARZA G. P. IMOVEIS	(81) 98973-1448
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-105m2-venda-RS600000-id-2765630716/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-105m2-venda-RS600000-id-2765630716/</a>							Fonte:	767
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
105,00m²	0,00m²	1,00	105,00m²	Médio		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²	
1	2	3	3	-	Ofertado	R\$ 600.000,00	R\$ 5.714,29	
Observações:	Casa em condomínio com 03 dormitórios, sendo 02 suítes e 03 vagas.							

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Casa		Uso: Residencial		
Endereço:	Av Doutor Cláudio José Gueiros Leite			Nº:	10074	Bairro:	Maria Farinha	24/02/2025
Cidade:	Paulista			UF:	PE	Fonte:	José Maurício	(81) 98893-3966
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-149m2-venda-RS655000-id-2459906407/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-maria-farinha-bairros-paulista-com-garagem-149m2-venda-RS655000-id-2459906407/</a>							Fonte:	ZAP1576893
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
149,00m²	0,00m²	1,00	149,00m²	Médio		10	Regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²	
0	4	4	3	-	Ofertado	R\$ 655.000,00	R\$ 4.395,97	
Observações:	Casa em condomínio com 04 suítes e 03 vagas.							

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 <sup>2</sup>	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m <sup>2</sup> Hom.
1	R\$ 4.601,06	0,9000	1,0000	1,0550	0,8745	0,9873	1,0000	1,0000	R\$ 3.771,68
2	R\$ 5.040,00	0,9000	1,0000	1,0051	0,8745	0,9477	1,0000	1,0000	R\$ 3.778,09
3	R\$ 5.172,73	0,9000	1,0000	0,9735	0,8745	0,9873	1,0000	1,0000	R\$ 3.912,53
4	R\$ 5.714,29	0,9000	1,0000	0,9622	0,8745	0,9477	1,0000	1,0000	R\$ 4.100,84
5	R\$ 4.395,97	0,9000	1,0000	1,0502	0,8745	0,9477	1,0000	1,0000	R\$ 3.443,23

**Legenda:**

F.f. = Fator Oferta Somatório = R\$ 19.006,37

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 3.801,27

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência Limite Inferior (-30%) = R\$ 2.660,89

F.i.c. = Fator Idade e Conservação Limite Superior (+30%) = R\$ 4.941,66

F.v. = Fator Vaga de Garagem

#### 15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Área privativa
122,50m <sup>2</sup>	1,00	122,50m <sup>2</sup>	R\$ 3.801,27	R\$ 465.700,00

F.c. <sup>1</sup>	VALOR TOTAL DO IMÓVEL <sup>2</sup>
1,00	R\$ 466.000,00 ( Quatrocentos e sessenta e seis 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	8,68%		
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\$ 3.801,27
Limite superior	R\$ 4.941,66
Limite inferior	R\$ 2.660,89
Desvio Padrão	240,69
Coefficiente de Variação	6,33%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	4,34% R\$ 3.966,29
Limite Inferior	-4,34% R\$ 3.636,26

São Paulo / SP 24 de Fevereiro de 2025

\*F.c. → Fator de comercialização

<sup>2</sup>Conforme 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 11829 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 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 casa em condomínio, situado na Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, nº 10170, casa nº 02, Residencial Privê Ilha das Gaivotas, Bairro Maria Farinhado Município de Paulista – PE.

### DEMAIS INFORMAÇÕES

=> Dados extraídos da Matrícula N° 3733 - 2° Serventia Registral da Cidade de Paulista / PE. A casa possui área privativa de 122,50m<sup>2</sup>, área comum de 35,17m<sup>2</sup>, totalizando área de 157,67m<sup>2</sup>, correspondente a fração ideal de 0,10%.

=> Possui direito a duas vagas de garagem, mencionado na matrícula.

### AVALIAÇÕES ANTERIORES DO IMÓVEL

=> Foi realizada avaliação anterior deste mesmo imóvel, em setembro/2019, por essa mesma empresa, no qual o valor do unitário ficou R\$ 2.906,72/m<sup>2</sup>.

=> Houve um aumento consideravelmente no período passado entre os laudos (em R\$ 894,55/m<sup>2</sup>), valorizando o imóvel.

### MARINHA

Matrícula menciona que a área é edificada numa área de terra com parte própria e parte de marinha. Recomendamos se atenta-se a tal questão.

### INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Comparativo Direito de Dados de Mercado. 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<sup>o</sup> Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo / SP 24 de Fevereiro de 2025

**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Vizinho 01 - vista 01



Vizinho 01 - vista 02



Vizinho 02



Fachada - vista 01

**ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Fachada - vista 02



Fachada - vista 03



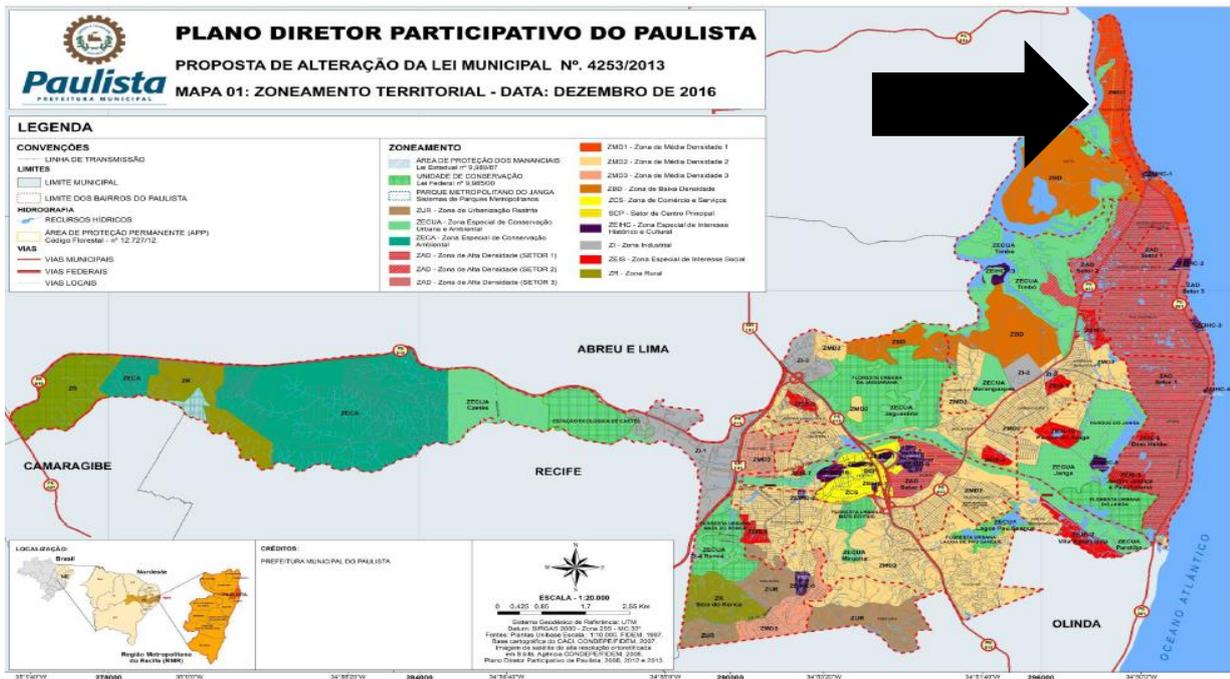
Identificação



Identificação

**ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO**

Zona: zoneamento ZMD - 1



Art. 110 A Macrozona Urbana - MZU divide-se em:

- I. Zona de Alta Densidade (ZAD)
- II. Zona de Média Densidade 1 – ZMD-1
- III. Zona de Média Densidade 2 – ZMD-2
- IV. Zona de Baixa Densidade – ZBD

**Lei Complementar Nº. 4.349 / 2013**