

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 200.526 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de João Pessoa - PB.		
Solicitante:			
Grupo/Cota:			
Proponente:			
Logradouro:	Rua Francisco Medeiros e Silva	Nº 84	
Complemento:	AP 404	Empreendimento: Condomínio Residencial Gênese I	
CEP:	58067-047	Bairro: Gramame	
Cidade:	João Pessoa	UF: PB	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 140.000,00	R\$ 104.000,00
(Cento e quarenta mil reais)	(Cento e quatro mil reais)

Metodologia de cálculo:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	50,25m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	27,22m ²
Área Total (Matrícula)	77,47m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

(São Paulo/SP, 24 de Maio 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

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: -

Testada: 0,00m

Fração Ideal: 6,19310%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 3 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Andar: 3º

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de uma 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.

Embora inconclusivo, parece ser o caso, uma vez que as janelas do terceiro andar estavam abertas.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 200.526 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de João Pessoa - PB.
Inscrição imobiliária	Nº 56.086.0357.0000.0016.
Outros	-

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

Trata-se de um apartamento residencial, situado à Rua Francisco Medeiros e Silva, nº 84, Apartamento 404, integrante do Condomínio Residencial Gênesis I, bairro Gramame, Município de João Pessoa - PB.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

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.

* 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
Vistoria externa.					

12 - LOCALIZAÇÃO

7°12'48.0"S 34°50'52.1"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Severina Ramos de Azevedo	Nº:	-	Bairro:	Gramame	24/05/2024	
Cidade:	João Pessoa	UF:	PB	Fonte:	Zona Sul Imobiliária	(83) 98771-0101	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-gramame-52m2-RS135000/id-21144559/						Fonte: AP8430	
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
52,00m²	0,00m²	1,00	52,00m²	Médio - Mínimo	2	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	1	1	2º	Ofertado	R\$ 135.000,00	R\$ 2.596,15
Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Luiz Bastos da Costa	Nº:	-	Bairro:	Gramame	24/05/2024	
Cidade:	João Pessoa	UF:	PB	Fonte:	Zona Sul Imobiliária	(83) 98771-0101	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-gramame-50m2-RS170000/id-20794267/						Fonte: AP8322	
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
50,00m²	0,00m²	1,00	50,00m²	Médio - Mínimo	2	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	1	1	3º	Ofertado	R\$ 170.000,00	R\$ 3.400,00
Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Alessandro Ferreira Narcizo	Nº:	-	Bairro:	Gramame	24/05/2024	
Cidade:	João Pessoa	UF:	PB	Fonte:	Corretor Fernando Júnior	(83) 99869-8223	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-gramame-bairros-joao-pessoa-51m2-venda-RS150000-id-2698373301/						Fonte: 897632	
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
51,00m²	0,00m²	1,00	51,00m²	Médio - Mínimo	2	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	1	1	2º	Ofertado	R\$ 150.000,00	R\$ 2.941,18
Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Balbina Maria Ferreira	Nº:	-	Bairro:	Gramame	24/05/2024	
Cidade:	João Pessoa	UF:	PB	Fonte:	Zona Sul Imobiliária	(83) 98771-0101	
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pb-joao-pessoa-gramame-48m2-RS155900/id-19867293/						Fonte: AP8212	
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
48,00m²	0,00m²	1,00	48,00m²	Médio - Mínimo	2	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	0	1	1	3º	Ofertado	R\$ 155.900,00	R\$ 3.247,92
Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.							

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Apartamento		Uso: Residencial	
Endereço:	Rua Radialista Nilton Francisco dos Santos Júnior	Nº:	100	Bairro:	Gramame	24/05/2024	
Cidade:	João Pessoa	UF:	PB	Fonte:	Usuário Newcore	(11) 4580-4274	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-planalto-boa-esperanca-bairros-joao-pessoa-com-garagem-62m2-venda-RS219810-id-2716363288/						Fonte: 376977Q	
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
62,00m²	0,00m²	1,00	62,00m²	Médio - Mínimo	2	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
2	1	1	1	3º	Ofertado	R\$ 220.000,00	R\$ 3.548,39
Observações: Imóvel composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga 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.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 2.596,15	0,9000	1,0000	1,0086	1,0000	0,9911	0,9474	1,0000	R\$ 2.212,65
2	R\$ 3.400,00	0,9000	1,0000	0,9988	1,0000	0,9911	1,0000	1,0000	R\$ 3.028,90
3	R\$ 2.941,18	0,9000	1,0000	1,0037	1,0000	0,9911	0,9474	1,0000	R\$ 2.494,57
4	R\$ 3.247,92	0,9000	1,0000	0,9886	1,0000	0,9911	1,0000	1,0000	R\$ 2.864,04
5	R\$ 3.548,39	0,9000	1,0000	1,0539	1,0000	0,9911	1,0000	1,0000	R\$ 3.335,74

Legenda:

F.f. = Fator Oferta Somatório = R\$ 13.935,90

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 2.787,18

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.951,03

F.i.c. = Fator Idade e Conservação Limite Superior (+30%) = R\$ 3.623,33

F.v. = Fator Vaga de Garagem

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m ²	Total - Área privativa
50,25m ²	1,00	50,25m ²	R\$ 2.787,18	R\$ 140.100,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta 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	21,74%		
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\$ 2.787,18
Limite superior	R\$ 3.623,33
Limite inferior	R\$ 1.951,03
Desvio Padrão	441,86
Coefficiente de Variação	15,85%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	10,87% R\$ 3.090,11
Limite Inferior	-10,87% R\$ 2.484,25

(São Paulo/SP, 24 de Maio de 2024).

*F.c. → Fator de comercialização

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 889618 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 João Pessoa - Lei Complementar 59.

O valor do condomínio do imóvel não pôde ser determinado devido à falta de dados sobre outros imóveis no mesmo condomínio.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 20 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para o apartamento residencial, situado à Rua Francisco Medeiros e Silva, nº 84, Apartamento 404, integrante do Condomínio Residencial Gênese I, bairro Gramame, Município de João Pessoa - PB. Dados extraídos da documentação citada no item 08, Anexos e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

VISTORIA EXTERNA

A vistoria interna do imóvel não foi efetuada; somente a externa foi realizada. Portanto, a determinação da idade, padrão construtivo e estado de conservação foi feita apenas com base na observação externa do imóvel.

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 Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

(São Paulo/SP, 24 de Maio de 2024).

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do logradouro



Logradouro à direita



Logradouro à esquerda



Vizinho à direita



Identificação do vizinho à direita



Vizinho à esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do vizinho à esquerda



Vizinho frontal



Identificação do vizinho frontal



Fachada do condomínio - Vista 01



Fachada do condomínio - Vista 02



Fachada do condomínio - Vista 03

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



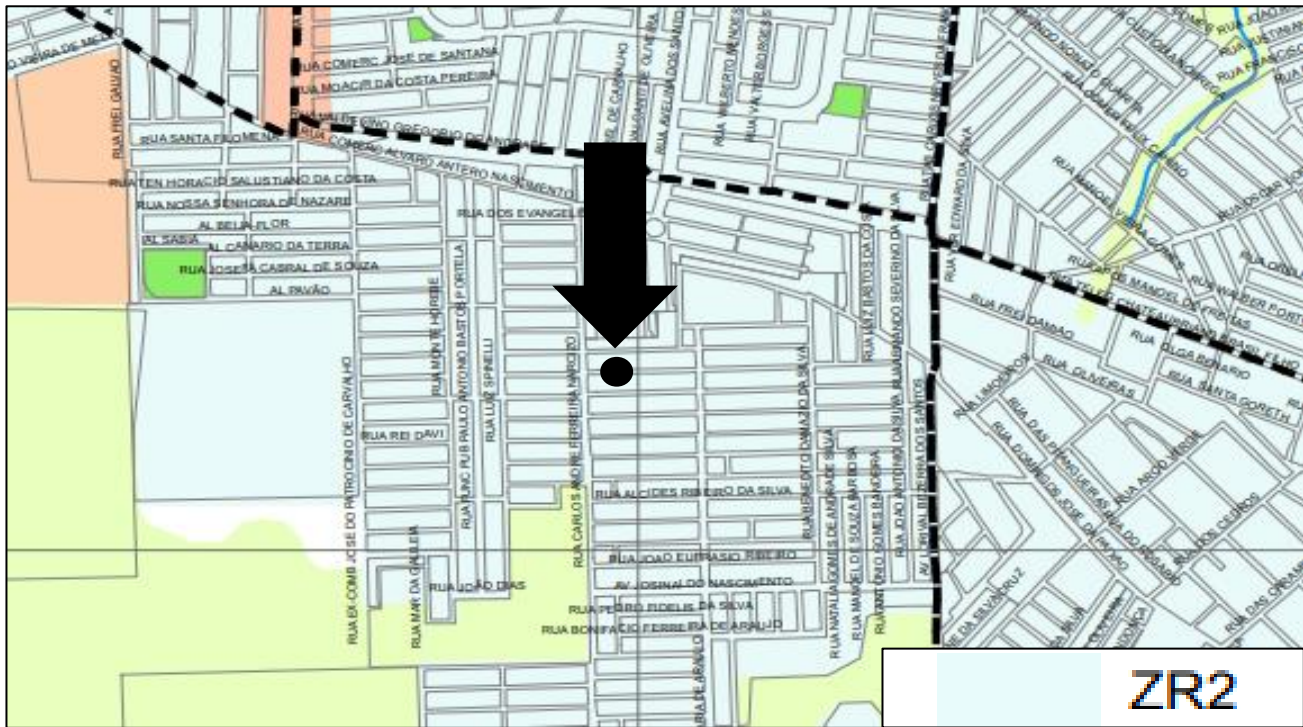
Fachada do condomínio - Vista 04



Identificação do condomínio

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona Residencial 2 - ZR 2



ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)							
USOS PERMITIDOS	LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)				
	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇÃO MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R2 (1)	200,00	10,00	60	2 PV	4,00	1,50	2,00

**LEI COMPLEMENTAR Nº 3, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1992.
 INSTITUI O PLANO DIRETOR DA CIDADE DE JOÃO PESSOA.**