

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 2.567 – Registro de Imóveis e Tabelionato do 3º Ofício Cartório Bezerra de São Gonçalo / CE		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	146657		
Proponente:			
Logradouro:	Rua 10		Nº -
Complemento:	Lote 09 Quadra 11	Empreendimento:	_
CEP:	62670-000	Bairro:	Pacém Beach
Cidade:	São Gonçalo do Amarante		UF: CE



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 87.300,00	R\$ 61.000,00
(Oitenta e sete mil e trezentos reais)	(Sessenta e um 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	360,00m 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 / 13 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 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 type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input checked="" type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial | <input type="checkbox"/> Parque | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input type="checkbox"/> Shopping | | | |

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENOÁrea: 360,00m²

Testada: 12,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não.

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.**

Não.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 2.567 – Registro de Imóveis e Tabelionato do 3º Ofício Cartório Bezerra de São Gonçalo / CE
Inscrição imobiliária	–
Outros	Planta de Quadra e Lote

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua 10, Lote 09 da Quadra 11 do Loteamento Pacém Beach, na Cidade de São Gonçalo do Amarante - CE.

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 realizada vistoria interna, o que impediu de verificar).

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 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?

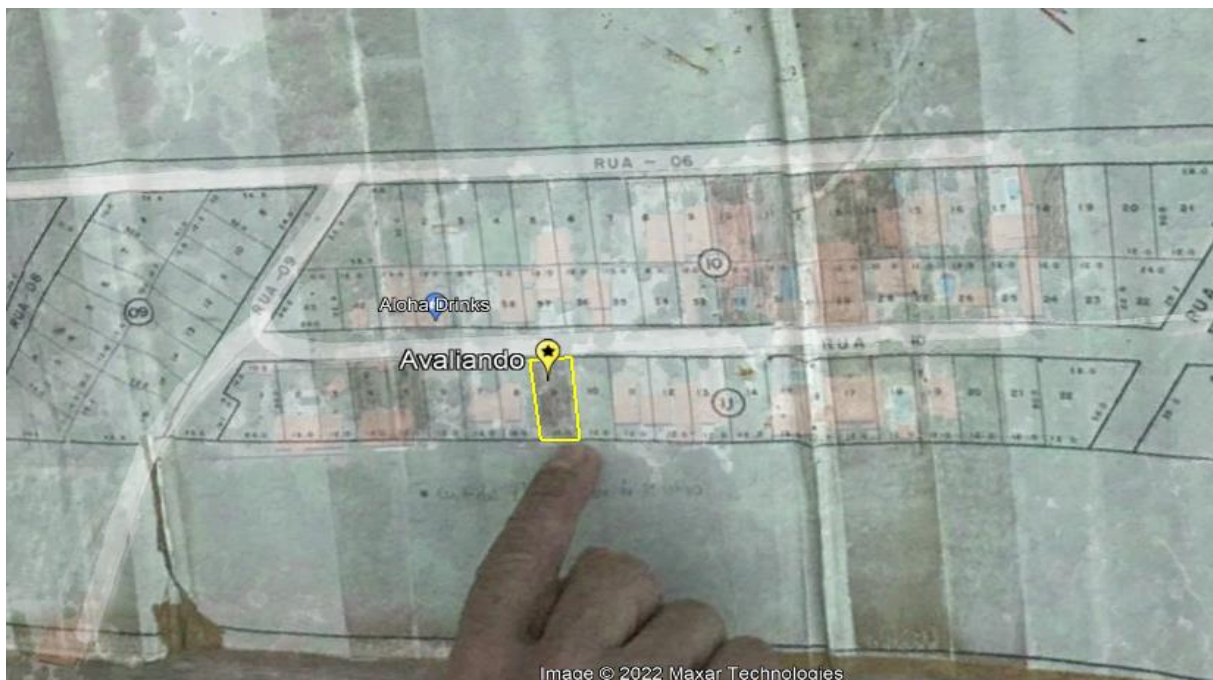
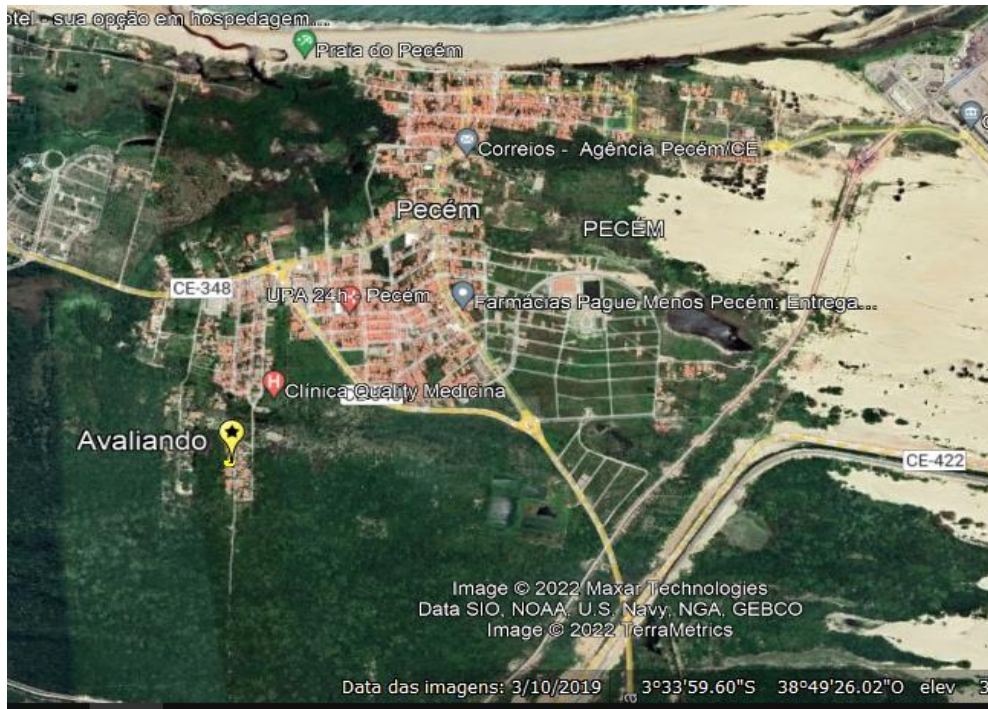
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à venda em leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

12 - LOCALIZAÇÃO

3°33'39.8"S 38°50'21.7"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-CE (R8-N) | Junho/2022 R\$ 1.638,23

ELEMENTO COMPARATIVO 01				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Estrada Centro de Pecém	Nº:	-	Bairro:	Porto Pacém	13/07/2022	
Cidade:	São Gonçalo do Amarante	UF:	CE	Fonte:	Jean Lira	(85) 99148-2569	
Informações obtidas direto com corretor.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
275,00m ²	0,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 90.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 90.000,00	R\$ 327,27	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Estrada Centro de Pecém	Nº:	-	Bairro:	Porto Pacém	13/07/2022	
Cidade:	São Gonçalo do Amarante	UF:	CE	Fonte:	Jean Lira	(85) 99148-2569	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pecem-bairros-sao-goncalo-do-amarante-703m2-venda-RS175000-id-2568449958/						Fonte: COD. JCLM55833	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
702,00m ²	10,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 175.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 175.000,00	R\$ 249,29	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Próximo a Rua Valdecir Serafim dos Santos	Nº:	-	Bairro:	Porto Pacém	13/07/2022	
Cidade:	São Gonçalo do Amarante	UF:	CE	Fonte:	Francisco	85 9160-4629	
Informações obtidas direto com proprietário.						Fonte: -	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
92,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 5% a 10%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 20.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 20.000,00	R\$ 217,39	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Tv Roldão	Nº:	-	Bairro:	Porto Pacém	13/07/2022	
Cidade:	São Gonçalo do Amarante	UF:	CE	Fonte:	Madre de Deus	(85) 3036-0000	
https://imobiliariamadredeus.com.br/imovel/MDD4295/terreno-pecem-sao-gon%C3%A7alo-do-amarante/						Fonte: MDD4295	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
442,84m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 140.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 140.000,00	R\$ 316,14	Ofertado	
Observações:	Lote sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Terreno		Uso: Residencial	
Endereço:	Avenida Antônio Brasileiro	Nº:	-	Bairro:	Pacém	13/07/2022	
Cidade:	São Gonçalo Do Amarante	UF:	CE	Fonte:	Felipe Carvalho Silva	(85) 98625-2777	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pecem-bairros-sao-goncalo-do-amarante-150m2-venda-RS35000-id-2558204349/						Fonte: COD. 871509992	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
91,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 35.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 35.000,00	R\$ 384,62	Ofertado	
Observações:	Lote 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\$ 327,27	0,9000	0,9000	0,9349	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 247,83
2	R\$ 249,29	0,9000	0,9000	1,0871	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 219,50
3	R\$ 217,39	0,9000	1,0000	0,8432	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 183,31
4	R\$ 316,14	0,9000	1,0000	1,0531	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 299,65
5	R\$ 384,62	0,9000	0,9000	0,8421	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 262,33

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\$ 1.212,62
		Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 242,52
		Limite Inferior (-30%) =	R\$ 169,77
		Limite Superior (+30%) =	R\$ 315,28

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
360,00m ²	R\$ 242,52	R\$ 87.300,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 87.300,00 (Oitenta e sete mil e trezentos 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		24,84%	
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\$ 242,52
Limite superior		R\$ 315,28
Limite inferior		R\$ 169,77
Desvio Padrão		43,93
Coefficiente de Variação		18,11%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	12,42%	R\$ 272,64
Limite Inferior	-12,42%	R\$ 212,40

(São Paulo / 13 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 10, Lote 09 da Quadra 11 do Loteamento Pacém Beach, na Cidade de São Gonçalo do Amarante - CE.

DEMAIS INFORMAÇÕES

Dados extraídos da Matrícula Nº 2.567, BCI e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O imóvel possui área de terreno de 360,00m².

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

=> Foi verificado que o avaliando não possui identificação;

=> Foi obtido a planta de quadra e lote, através da Prefeitura Municipal onde foi possível identificar e confirmar a localização do imóvel. – VIDE ANEXO C.

LIQUIDEZ DO IMÓVEL

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,50% 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.

Engº Roberto Carlos Oliveira
CREA: 5.069.518.853
MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
(São Paulo / 13 de Julho de 2022)

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Avaliando - vista 01



Avaliando - vista 02



Avaliando - vista 03



Medidor de energia

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à direita



Vizinho à esquerda 01



Vizinho à esquerda 02



Vizinho à esquerda 03



Vizinho frontal

EM BRANCO

-

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.

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

