

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>Empresa Avaliadora</b>	<b>Valoriza Engenharia LTDA</b>		
<b>Data da Vistoria</b>	Remota	<b>Data do Laudo</b>	02/03/2023
<b>Regime de Ocupação</b>	Desocupado	<b>Comercialização</b>	Boa
<b>Objetivo do Laudo</b>	Valor de Mercado	<b>Modelo do Laudo</b>	Simplificado
<b>Método</b>	Comparativo Direto de Dados de Mercado	<b>Homogeneização</b>	Tratamento por Fatores



<b>Valor da Avaliação</b>	
Valor da Avaliação (R\$)	<b>R\$ 115.000,00</b> <b>(Cento e quinze mil reais)</b>
Valor da Liquidação (R\$)	<b>R\$ 103.500,00</b> <b>(Cento e três mil e quinhentos reais)</b>

**ARACAJU/SE**  
**MARÇO/2023**

## 1. IDENTIFICAÇÃO/DADOS DO IMÓVEL

Nome do Solicitante:	
Grupo/Cota:	6018 / 0389
Tipologia:	Terreno Urbano

Logradouro:	Rua Um s/n		
Complemento:	Esquina com Rua Oito, Lote 21, Quadra 02		
CEP:	17900-000	Bairro:	Royal Residence
Cidade:	Dracena	UF:	SP
Coordenadas:	-		

Matrícula:	35.796
Comarca/Cartório	Registro de Imóveis da Comarca de Dracena/SP

O imóvel encontra-se ocupado?	<input type="checkbox"/> SIM	Caso SIM, identificar:
	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO	

## 2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Acabamento	Demográfico
Médio	Médio

Zonas de Uso	Infraestrutura Urbana				
	Comercial	X	Rede de Água	X	Pavimentação
	Industrial	X	Rede de Esgoto	X	Guias e Sarjetas
X	Res. Unifamiliar	X	Energia Elétrica		Gás Canalizado
	Res. Multifamiliar	X	Iluminação Pública		
	Outros	X	Telefonia		

Serviços Públicos e Comunitários					
X	Coleta de Lixo		Banco		Educação
X	Transporte Coletivo	X	Comércio		Saúde
X	Segurança	X	Lazer		

## 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### a. TERRENO

Área (m <sup>2</sup> ):	239,75	Lateral Direita (m):	25,14
Topografia:	Plana	Lateral Esquerda (m):	20,00
Situação:	Isolado	Frente/Testada (m):	3,80
Formato:	Irregular	Fundos (m):	13,00

## b. EDIFICAÇÃO

Tipo:	-	Uso:	-
Andar:	-	Fração ideal:	-

Padrão de Acabamento:	Estado de Conservação:	Idade Aparente:
-	-	-

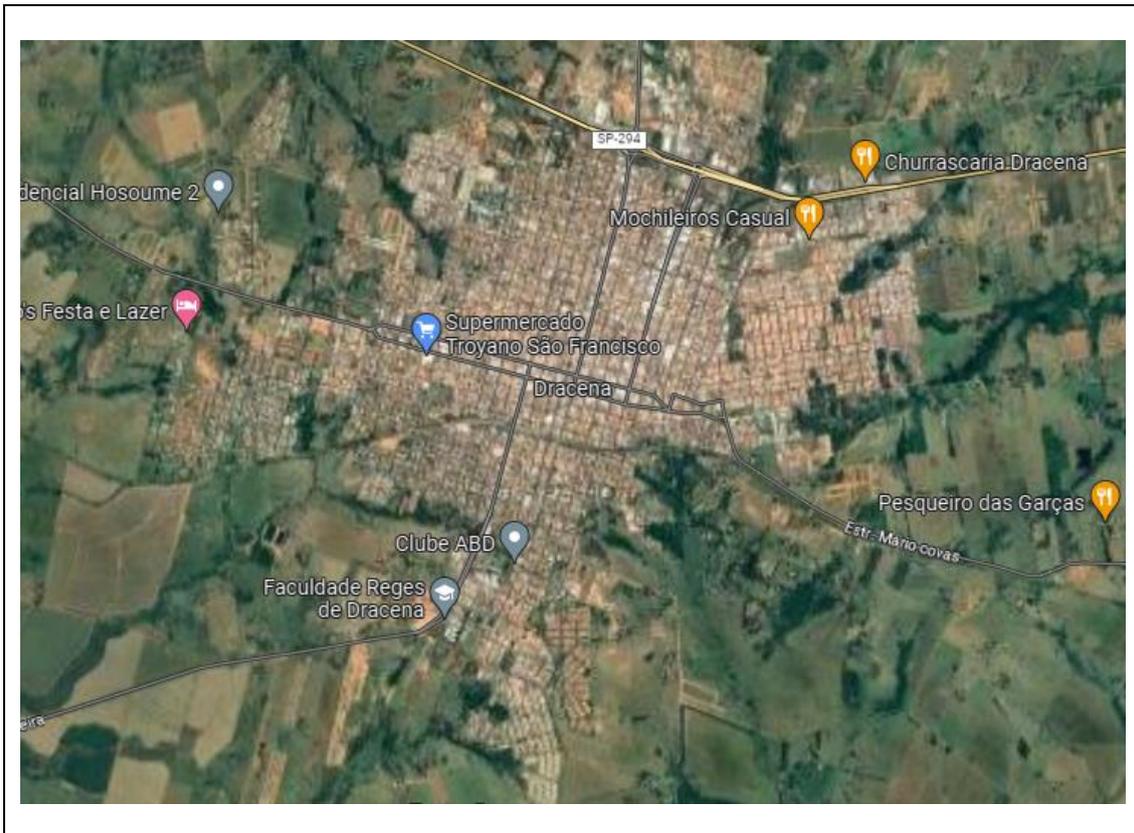
Infraestrutura do Condomínio			
	Salão de Festas		Play Ground
	Sala de Jogos		Piscina
	Campo de Futebol		Churrasqueira
	Quadra Poliesportiva		Tv a Cabo
	Jardins		Espaço Gourmet
	Lan House		Outros:
X	Não possui equipamentos		

Quadro de Áreas		
Área de Construção Averbadas (m <sup>2</sup> )		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Não Averbadas (m <sup>2</sup> )		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-
Área de Construção Total (m <sup>2</sup> )		
Área privativa	Área comum	Área total:
-	-	-

Vaga de Garagem		
Quantidade		
Cobertas	Descobertas	Total
-	-	-

Divisão Interna	Quant.	Piso	Esquadria	Parede	Teto

### c. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



### 4. CONSIDERAÇÕES/OBSERVAÇÕES

Trata-se de um terreno urbano, com formato irregular e topografia plana, situado em esquina;

Não foram observadas edificações erigidas nos limites do terreno;

O imóvel não possui utilização/ocupação atualmente;

As medidas e área de terreno foram obtidas através da documentação de posse fornecida, não sendo possível aferir in loco diante da ausência de vistoria;

A vistoria foi realizada de forma remota, sendo disponibilizados registros fotográficos do imóvel;

Não foi possível o preenchimento das coordenadas geográficas do imóvel, visto que o mesmo não foi localizado com assertividade através do endereço fornecido;

Devido à tipologia do imóvel – terreno urbano – foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Ressalta-se que todos os dados utilizados na pesquisa possuem características similares ao avaliando, estando situados no município de Dracena/SP;

O fator de liquidez adotado foi de 0,90, uma vez que se refere a um terreno urbano com boa localização e infraestrutura local;

O laudo possui os seguintes Graus:

- Grau de Fundamentação: II
- Grau de Precisão: III

## 5. MERCADO

Desempenho de Mercado		Número de Ofertas		Liquidez	
	Recessivo		Baixo		Baixa
	Aquecido	X	Médio	X	Média
X	Normal		Alto		Alta

O imóvel possui condições de liquidez compatíveis com a região onde se localiza, com prazo de comercialização superior a 12 meses, sendo, portanto, considerado uma liquidez média.

## 6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1	Foi realizada vistoria interna?	<b>Não.</b>
6.2	As Informações apresentadas na(s) Matrícula(s) do imóvel correspondem às verificadas no local?	<b>Sim.</b>
6.3	O imóvel avaliado encontra-se em condições normais de habitabilidade? Caso não, favor justificar.	<b>Não, pois trata-se de um terreno urbano.</b>
6.4	O imóvel avaliado apresenta problemas estruturais ou vícios construtivos aparentes?	<b>Não.</b>
6.5	Considerando as condições de conservação e localização, o imóvel apresenta "boa garantia"? Caso não, favor justificar.	<b>Sim.</b>

Aracaju, 02 de Março de 2023

  
**LUIZA ARARUNA ANDRADE**  
**CREA 2715650663/ D / SE**

## PARTE I - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

MEMORIAL DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES				
<b>INFORMAÇÕES DO AVALIANDO:</b>				
Área Total (m <sup>2</sup> ):	239,75			
Topografia:	1,00			
Serviços Públicos:	1,00			
Acesso:	1,00			
Localização:	Boa			
<b>FICHA DE PESQUISA</b>				
<b>Dado 01</b>				
	<b>Endereço:</b>	Rua Joaquina Maria André, 761		02/03/2023
	<b>Complemento:</b>	-	<b>Bairro:</b>	Metrópole
	<b>Informante:</b>	Antônio Borges	<b>Contato:</b>	Chat
	<b>Área Total:</b>	363,00	<b>Topografia:</b>	1,00
	<b>Valor Ofertado:</b>	R\$ 200.000,00	<b>Valor Unitário:</b>	R\$ 550,96
	<b>Serviços Públicos:</b>	0,90	<b>Acesso:</b>	1,00
	<b>Cidade/UF:</b>	Dracena/SP	<b>Oferta ou Transação:</b>	Oferta 0,9
	<b>Site / Link Pesquisa:</b>	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-1153351982?is=listing_1100">https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-1153351982?is=listing_1100</a>		
<b>Dado 02</b>				
	<b>Endereço:</b>	Rua Maurício Ramalho Rodrigues		02/03/2023
	<b>Complemento:</b>	-	<b>Bairro:</b>	Frei Moacir 2
	<b>Informante:</b>	Dias	<b>Contato:</b>	Chat
	<b>Área Total:</b>	200,00	<b>Topografia:</b>	1,00
	<b>Valor Ofertado:</b>	R\$ 99.500,00	<b>Valor Unitário:</b>	R\$ 497,50
	<b>Serviços Públicos:</b>	1,00	<b>Acesso:</b>	1,00
	<b>Cidade/UF:</b>	Dracena/SP	<b>Oferta ou Transação:</b>	Oferta 0,9
	<b>Site / Link Pesquisa:</b>	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/lote-urbano-loteamento-frei-moacir-2-excelente-local-1139069923?is=listing_1100">olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/lote-urbano-loteamento-frei-moacir-2-excelente-local-1139069923?is=listing_1100</a>		
<b>Dado 03</b>				
	<b>Endereço:</b>	Rua Veneza		02/03/2023
	<b>Complemento:</b>	-	<b>Bairro:</b>	Jardim Itália
	<b>Informante:</b>	Michel Bernava	<b>Contato:</b>	Chat
	<b>Área Total:</b>	250,00	<b>Topografia:</b>	1,00
	<b>Valor Ofertado:</b>	R\$ 160.000,00	<b>Valor Unitário:</b>	R\$ 640,00
	<b>Serviços Públicos:</b>	1,00	<b>Acesso:</b>	1,00
	<b>Cidade/UF:</b>	Dracena/SP	<b>Oferta ou Transação:</b>	Oferta 0,9
	<b>Site / Link Pesquisa:</b>	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-lote-1149221429?is=listing_1100">https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-lote-1149221429?is=listing_1100</a>		
<b>Dado 04</b>				
	<b>Endereço:</b>	Rua Leonardo Ferregutti		02/03/2023
	<b>Complemento:</b>	-	<b>Bairro:</b>	Jardim Aeroporto
	<b>Informante:</b>	Paulo Oliveira	<b>Contato:</b>	(18) 99768-3232
	<b>Área Total:</b>	200,00	<b>Topografia:</b>	1,00
	<b>Valor Ofertado:</b>	R\$ 80.000,00	<b>Valor Unitário:</b>	R\$ 400,00
	<b>Serviços Públicos:</b>	1,00	<b>Acesso:</b>	1,00
	<b>Cidade/UF:</b>	Dracena/SP	<b>Oferta ou Transação:</b>	Oferta 0,9
	<b>Site / Link Pesquisa:</b>	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-quitado-no-jardim-aeroporto-aceita-troca-por-veiculo-1149514320?is=listing_1100">om.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/terreno-quitado-no-jardim-aeroporto-aceita-troca-por-veiculo-1149514320?is=listing_1100</a>		
<b>Dado 05</b>				
	<b>Endereço:</b>	Alameda Salvador		02/03/2023
	<b>Complemento:</b>	-	<b>Bairro:</b>	Portal dos Girassóis
	<b>Informante:</b>	Rafael Rocha	<b>Contato:</b>	(18) 99826-0129
	<b>Área Total:</b>	507,00	<b>Topografia:</b>	0,90
	<b>Valor Ofertado:</b>	R\$ 160.000,00	<b>Valor Unitário:</b>	R\$ 315,58
	<b>Serviços Públicos:</b>	1,00	<b>Acesso:</b>	0,95
	<b>Cidade/UF:</b>	Dracena/SP	<b>Oferta ou Transação:</b>	Oferta 0,9
	<b>Site / Link Pesquisa:</b>	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/seu-terreno-em-dracena-1127707953">https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/seu-terreno-em-dracena-1127707953</a>		
<b>Dado 06</b>				
	<b>Endereço:</b>	Av. Francisco A. Pereira		02/03/2023
	<b>Complemento:</b>	-	<b>Bairro:</b>	Jardim Village
	<b>Informante:</b>	José Aparecido	<b>Contato:</b>	(18) 99667-9787
	<b>Área Total:</b>	300,00	<b>Topografia:</b>	0,90
	<b>Valor Ofertado:</b>	R\$ 130.000,00	<b>Valor Unitário:</b>	R\$ 433,33
	<b>Serviços Públicos:</b>	1,00	<b>Acesso:</b>	1,00
	<b>Cidade/UF:</b>	Dracena/SP	<b>Oferta ou Transação:</b>	Oferta 0,9
	<b>Site / Link Pesquisa:</b>	<a href="https://www.imobiliariaisantosdracena.com.br/comprar/sp/dracena/village/terreno/70427892">https://www.imobiliariaisantosdracena.com.br/comprar/sp/dracena/village/terreno/70427892</a>		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO									
Dado	Endereço	Oferta R\$/m <sup>2</sup>	FF	FTA	FTR	FAC	FSP	FTP	Valor Homog. R\$/m <sup>2</sup>
1	Rua Joaquina Maria André, 761	R\$ 550,96	0,90	1,05	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 580,29
2	Rua Maurício Ramalho Rodrigues	R\$ 497,50	0,90	0,96	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 449,31
3	Rua Veneza	R\$ 640,00	0,90	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 582,06
4	Rua Leonardo Ferregutti	R\$ 400,00	0,90	0,96	1,15	1,00	1,00	1,00	R\$ 395,66
5	Alameda Salvador	R\$ 315,58	0,90	1,10	1,10	1,05	1,00	1,11	R\$ 401,27
6	Av. Francisco A. Pereira	R\$ 433,33	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,11	R\$ 458,31

Legenda	
FF	Fator Fonte
FTA	Fator Tamanho / Área
FTR	Fator Transposição/ Localização
FAC	Fator Acesso
FSP	Fator Serviços Públicos
FTP	Fator Topografia

Média Homogeneizada:	R\$ 477,82
Campo de Arbitrio (+/-15%)	R\$ 97.750,00
	R\$ 132.250,00

Área Total (m <sup>2</sup> )	239,75
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ):	R\$ 477,82
Valor Total (R\$):	R\$ 114.556,26
Fator atratividade:	1,00
<b>Valor Adotado:</b>	<b>R\$ 115.000,00</b>

m <sup>2</sup> /HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
R\$ 580,29	0,014481
R\$ 449,31	0,011212
R\$ 582,06	0,014525
R\$ 395,66	0,009873
R\$ 401,27	0,010013
R\$ 458,31	0,011437

Diferenças entre X e Xi	
DADO 1	R\$ 1,21
DADO 2	R\$ 0,94
DADO 3	R\$ 1,22
DADO 4	R\$ 0,83
DADO 5	R\$ 0,84
DADO 6	R\$ 0,96

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	7033,88
Desvio Padrão:	83,87
Coefficiente Variação:	0,176
Amplitude:	101,07
A/Xm	21,15%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d =  X_i - X  / S < VC$			
Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73			
DADO 1	0,0145	< 1,73	dado aprovado
DADO 2	0,0112	< 1,73	dado aprovado
DADO 3	0,0145	< 1,73	dado aprovado
DADO 4	0,0099	< 1,73	dado aprovado
DADO 5	0,0100	< 1,73	dado aprovado
DADO 6	0,0114	< 1,73	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	6
T de Student:	1,476
I 0,80=	R\$ 528,35
I 0,80=	R\$ 427,28
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$ 126.672,48	→ Limite Superior
&	
R\$ 102.440,05	→ Limite Inferior

**PARTE II - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**

