

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

|                               |   |                               |  |
|-------------------------------|---|-------------------------------|--|
| <b>Solicitante:</b>           | Embracon Consórcios                           |                               |  |
| <b>Grupo/Cota:</b>            | 000767/226                                    |                               |  |
| <b>Proponente:</b>            | SANDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO                 |                               |  |
| <b>Proprietário/Vendedor:</b> | -   |                               |  |
| <b>Logradouro:</b>            | Rua Voluntario Cicero Lamartine da silva lema | Nº 561                        |  |
| <b>Complemento:</b>           | 0   | <b>Empreendimento:</b> -      |  |
| <b>CEP:</b>                   | 12910-310                                     | <b>Bairro:</b> jardim recreio |  |
| <b>Cidade:</b>                | Braganca Paulista                             | UF: SP                        |  |



### 2 - AVALIAÇÃO

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Valor da Avaliação:</b>             | <b>Valor de Liquidação:</b>          |
| <b>R\$ 120.400,00</b>                  | <b>R\$ 96.300,00</b>                 |
| Cento e Vinte Mil E quatrocentos Reais | Noventa e Seis Mil E Trezentos Reais |

|                        |
|------------------------|
| <b>Prazo de venda:</b> |
| <b>24 meses</b>        |

|   |
|---|
| <b>Metodologia de cálculo:</b>  |
| <b>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores</b> |

### 3 - DIMENSÕES

| Imóvel isolado |                      |
|----------------|----------------------|
| Averbada       | 0,00m <sup>2</sup>   |
| Não Averbada   | 0,00m <sup>2</sup>   |
| Total          | 0,00m <sup>2</sup>   |
| Terreno        | 168,00m <sup>2</sup> |

| Imóvel com fração                |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Privativa ( <i>in loco</i> )     | 0,00m <sup>2</sup> |
| Priv. Descob. ( <i>in loco</i> ) | 0,00m <sup>2</sup> |
| Área Comum ( <i>Matrícula</i> )  | 0,00m <sup>2</sup> |
| Área Total ( <i>Matrícula</i> )  | 0,00m <sup>2</sup> |
| Garagem individualizada          | 0,00m <sup>2</sup> |

São Paulo 22/09/2023

#### 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 checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input 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 type="checkbox"/> Rede bancária               | <input type="checkbox"/> Lazer  | <input type="checkbox"/> Aeroporto | <input type="checkbox"/> Clínicas/Hospitais        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escola | <input checked="" type="checkbox"/> Centro comercial | <input type="checkbox"/> Parque | <input 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 TERRENO

Área: 168,00m<sup>2</sup>

Testada: 5,00m

Fração Ideal: 100,000000%

##### EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

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

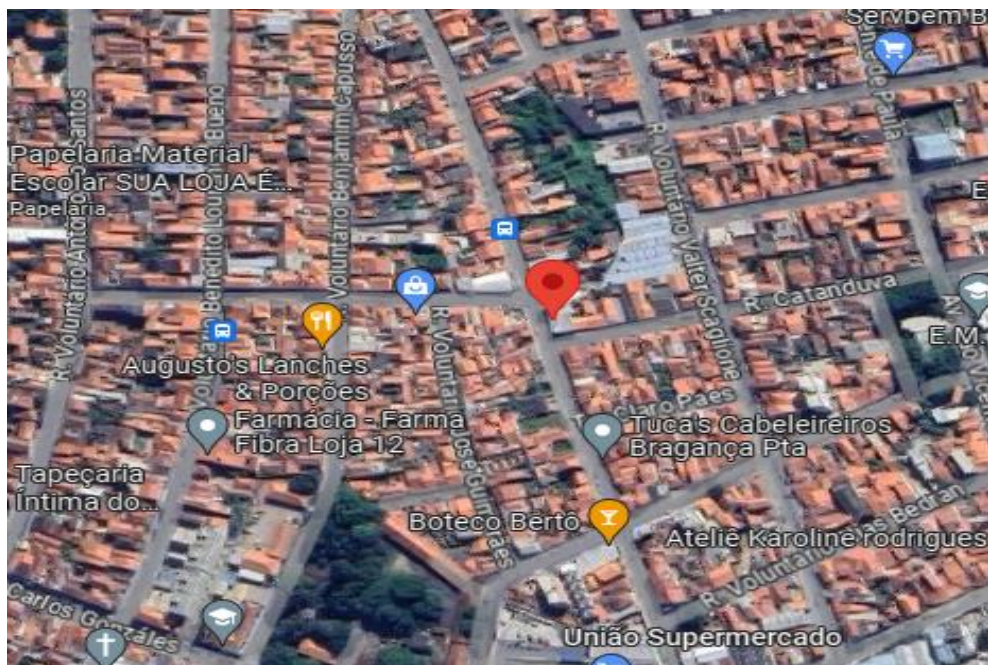
##### 7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

não



**12 - LOCALIZAÇÃO**

**22°56'18.6"S 46°31'51.2"W**



**13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

- R\$ 0,00

| ELEMENTO COMPARATIVO 01 |                             |                |                    |                  |                       | Tipo: Terreno  | Uso: Residencial |
|-------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Endereço:               | Rua Milani Franco Rodrigues |                | Nº: 0              | Bairro:          | VILA SANTA LIBANIA    | 23/09/2023     |                  |
| Cidade:                 | Braganca Paulista           |                | UF: SP             | Fonte:           | imob Jazz             | 19) 99770-5509 |                  |
| Área construída         | Dormitórios                 | Vagas          | Padrão Construtivo | Idade            | Estado de Conservação |                |                  |
| 0,00m²                  | 0                           | 0              | -                  | 0                | -                     |                |                  |
| Área de Terreno         | Testada                     | Situação       | Topografia         |                  | Consistência          |                |                  |
| 370,00m²                | 0,00m                       | Meio de quadra | Plano              |                  | Seco                  |                |                  |
| Valor de Venda          | Valor da Benfeitoria        |                | Benfeitoria/m²     | Valor do Terreno | Terreno/m²            | Status:        |                  |
| R\$ 290.000,00          | R\$ 0,00                    |                | R\$ 0,00           | R\$ 290.000,00   | R\$ 783,78            | Ofertado       |                  |
| Observações:            | TERRENO                     |                |                    |                  |                       |                |                  |

| ELEMENTO COMPARATIVO 02 |                      |                |                    |                  |                       | Tipo: Terreno  | Uso: Residencial |
|-------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Endereço:               | Rua Roma             |                | Nº: 0              | Bairro:          | LOT VILA ROMANA       | 23/09/2023     |                  |
| Cidade:                 | Braganca Paulista    |                | UF: SP             | Fonte:           | imob Jazz             | 19) 99770-5509 |                  |
| Área construída         | Dormitórios          | Vagas          | Padrão Construtivo | Idade            | Estado de Conservação |                |                  |
| 0,00m²                  | 0                    | 0              | -                  | 0                | -                     |                |                  |
| Área de Terreno         | Testada              | Situação       | Topografia         |                  | Consistência          |                |                  |
| 279,00m²                | 0,00m                | Meio de quadra | Plano              |                  | Seco                  |                |                  |
| Valor de Venda          | Valor da Benfeitoria |                | Benfeitoria/m²     | Valor do Terreno | Terreno/m²            | Status:        |                  |
| R\$ 230.000,00          | R\$ 0,00             |                | R\$ 0,00           | R\$ 230.000,00   | R\$ 824,37            | Ofertado       |                  |
| Observações:            | -                    |                |                    |                  |                       |                |                  |

| ELEMENTO COMPARATIVO 03 |                      |                |                    |                  |                       | Tipo: Terreno  | Uso: Residencial |
|-------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Endereço:               | Lago do Moinho       |                | Nº: 0              | Bairro:          | Lago do Moinho        | 23/09/2023     |                  |
| Cidade:                 | Braganca Paulista    |                | UF: SP             | Fonte:           | lider prime           | 11) 98181-5662 |                  |
| Área construída         | Dormitórios          | Vagas          | Padrão Construtivo | Idade            | Estado de Conservação |                |                  |
| 0,00m²                  | 0                    | 0              | -                  | 0                | -                     |                |                  |
| Área de Terreno         | Testada              | Situação       | Topografia         |                  | Consistência          |                |                  |
| 240,00m²                | 0,00m                | Meio de quadra | Plano              |                  | Seco                  |                |                  |
| Valor de Venda          | Valor da Benfeitoria |                | Benfeitoria/m²     | Valor do Terreno | Terreno/m²            | Status:        |                  |
| R\$ 150.000,00          | R\$ 0,00             |                | R\$ 0,00           | R\$ 150.000,00   | R\$ 625,00            | Ofertado       |                  |
| Observações:            | terreno              |                |                    |                  |                       |                |                  |

| ELEMENTO COMPARATIVO 04 |                      |                |                    |                  |                       | Tipo: Terreno  | Uso: Residencial |
|-------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Endereço:               | Bairro Santa Libania |                | Nº: 0              | Bairro:          | VILA SANTA LIBANIA    | 23/09/2023     |                  |
| Cidade:                 | Braganca Paulista    |                | UF: SP             | Fonte:           | lider prime           | 11) 98181-5662 |                  |
| Área construída         | Dormitórios          | Vagas          | Padrão Construtivo | Idade            | Estado de Conservação |                |                  |
| 0,00m²                  | 0                    | 0              | -                  | 0                | -                     |                |                  |
| Área de Terreno         | Testada              | Situação       | Topografia         |                  | Consistência          |                |                  |
| 250,00m²                | 0,00m                | Meio de quadra | Plano              |                  | Seco                  |                |                  |
| Valor de Venda          | Valor da Benfeitoria |                | Benfeitoria/m²     | Valor do Terreno | Terreno/m²            | Status:        |                  |
| R\$ 170.000,00          | R\$ 0,00             |                | R\$ 0,00           | R\$ 170.000,00   | R\$ 680,00            | Ofertado       |                  |
| Observações:            | TERRENO              |                |                    |                  |                       |                |                  |

| ELEMENTO COMPARATIVO 05 |                      |                |                    |                  |                       | Tipo: Terreno  | Uso: Residencial |
|-------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Endereço:               | Bairro Santa Libania |                | Nº: 0              | Bairro:          | VILA SANTA LIBANIA    | 23/09/2023     |                  |
| Cidade:                 | Braganca Paulista    |                | UF: SP             | Fonte:           | lider prime           | 11) 98181-5662 |                  |
| 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\$ 150.000,00          | R\$ 0,00             |                | R\$ 0,00           | R\$ 150.000,00   | R\$ 750,00            | Vendido        |                  |
| Observações:            | TERRENO              |                |                    |                  |                       |                |                  |

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.a.   | F.tg.  | F.c.   | F.s.   | VU/m <sup>2</sup> Hom. |
|----------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| 1        | R\$ 783,78        | 0,9000 | 1,0000 | 1,1037 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 778,57             |
| 2        | R\$ 824,37        | 0,9000 | 1,0000 | 1,0655 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 790,50             |
| 3        | R\$ 625,00        | 0,9000 | 1,0000 | 1,0456 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 588,15             |
| 4        | R\$ 680,00        | 0,9000 | 1,0000 | 1,0509 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 643,18             |
| 5        | R\$ 750,00        | 1,0000 | 1,0000 | 1,0446 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | R\$ 783,41             |

**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\$ 3.583,81

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 716,76

Limite Inferior (-30%) = R\$ 501,73

Limite Superior (+30%) = R\$ 931,79

**15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

| Área de terreno      | Valor/m <sup>2</sup> | Total - Terreno |
|----------------------|----------------------|-----------------|
| 168,00m <sup>2</sup> | R\$ 716,76           | R\$ 120.400,00  |

|                    |            | Coeficiente de padrão construtivo |                      | Estado de conservação |
|--------------------|------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                    |            | Terreno                           | Nada Consta          | Nada Consta           |
| -                  |            |                                   |                      |                       |
| R\$ 0,00           |            | 0,000                             |                      | 0,0000                |
| Área averbada      | Ponderação | Área result.                      | Valor/m <sup>2</sup> | Total - Área averbada |
| 0,00m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00m <sup>2</sup>                | R\$ 0,00             | R\$ 0,00              |

| F.a. <sup>1</sup> | VALOR TOTAL DO IMÓVEL (área averbada) <sup>2</sup>       |
|-------------------|--|
| 1,00              | R\$ 120.400,00<br>Cento e Vinte Mil E quatrocentos Reais |

|                    |            | Coeficiente de padrão construtivo |                      | Estado de conservação |
|--------------------|------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                    |            | Terreno                           | Nada Consta          | Nada Consta           |
| -                  |            |                                   |                      |                       |
| R\$ 0,00           |            | 0,000                             |                      | 0,0000                |
| Não Averbada       | Ponderação | Área result.                      | Valor/m <sup>2</sup> | Total - Não Averbada  |
| 0,00m <sup>2</sup> | 1,00       | 0,00m <sup>2</sup>                | R\$ 0,00             | R\$ 0,00              |

Caso a área não averbada seja regularizada, o valor do imóvel será de: **R\$ 120.400,00**

**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   |       | 18,06% |       |
| 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\$ 716,76        |
| Limite superior             | R\$ 931,79        |
| Limite inferior             | R\$ 501,73        |
| Desvio Padrão               | 94,41             |
| Coeficiente de Variação     | 13,17%            |
| Total de elementos saneados | 5                 |
| T de Student                | 1,533             |
| Intervalo de confiança      |                   |
| Limite Superior             | 9,03% R\$ 781,49  |
| Limite Inferior             | -9,03% R\$ 652,03 |

São Paulo 22/09/2023

<sup>1</sup>F.a. → Fator de ajuste de mercado

<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

Avaliação para Terreno localizado na Rua Voluntario Cicero Lamartine da silva lema, altura do numeno 561, Bragança Paulista - SP. Laudo para fins de Retomada, sendo realizado vistoria externa. Imovel localizado com base no Laudo anterior realizado por outra empresa.



---

**Engº Marcos Fortunato Taveira**  
**CREA: 5.068.999.408**  
**MK Avaliações Imobiliárias Ltda.**  
**São Paulo 22/09/2023**



**ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS**

| Item de classificação   | Nota | Classificação |
|---|------|---------------|
| A) Características do local                                     | 2    | 2             |
| B) Comércio e Serviços Gerais                                   | 2    |               |
| C) Segurança / Área de Risco                                    | 2    |               |
| D) Urbano / Rural / Interior / Nicho                            | 2    |               |
| E) Aparência externa / interna                                  | 3    |               |
| F) Ocupado  | 2    |               |
| Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo |      |               |

**FATORES ANALISADOS PARA CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO**

**A - Fatores analisados na características do local:**

- a) Uma maior dificuldade na venda é atribuída a imóveis em ruas de terra, com infraestrutura precária, que possuam áreas "non aedificandi" (margens de rios/lagos, faixas de domínio público como rodovias, ferrovias, etc., quando é necessário determinar a proporção da área realmente útil), terrenos encravados, próximos a lixões, com declive acentuado, dentre outros;
- b) Possuem maior valorização locais com infraestrutura completa, próximos de avenidas, principalmente as de uso comercial. No caso de áreas rurais, os próximos a estradas asfaltadas, que possuam água encanada ou poço artesiano, rios, açudes, lagos, e aproveitamento de área de, no mínimo, 70%;
- c) Não aceitar imóveis com contaminação do solo confirmada ou com indícios, sem infraestrutura básica (podendo abrir exceção para imóveis rurais), áreas de preservação ou com passivo ambiental (imóvel com indícios de desmatamento ou corte ilegal, loteamentos ou terrenos cobertos com vegetação densa, imóvel situado em terras indígenas ou áreas de potencial paleontológico), podendo liberar aceite quando a usabilidade da garantia estiver regularizada e documentada de acordo com as normativas dos órgãos competentes, porém, ainda assim este imóvel deve ser considerado com menor índice de liquidez.

**B - Fatores analisados no quesito Comércio e Serviços Gerais:**

- a) Imóveis de uso comercial ou residencial podem ser classificados como "Bom" quando situados próximos a comércios variados como farmácias, mercados, padarias, açougues, e serviços básicos como escolas, bancos e hospitais;
- b) Possuem maior valor, ou seja, são classificados como "Excelente" os imóveis perto de shoppings, universidades, metrô, parques, praias populares e regiões turísticas movimentadas;
- c) Imóveis industriais possuem maior valor quando próximos de rodovias e regiões com grande oferta de transporte público, principalmente ferroviário e metroviário;
- d) Rural neste quesito o principal serviço público é a água encanada.

**C - Fatores analisados no quesito Segurança / Área de risco:**

- a) Imóveis em bairros com altos índices de criminalidade e roubos;
- b) Imóveis próximos de áreas de invasão e comunidades;
- c) Imóveis localizados em áreas de risco onde não é recomendada a construção de casas ou instalações, por serem expostas a desastres naturais como desabamentos, inundações ou fortes ventos;
- d) No caso de condomínios residenciais, verticais ou horizontais, os que possuem portaria são mais valorizados.

**D - Fatores analisados no quesito Urbano / Rural / Interior / Nicho:**

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis urbanos, pois são mais vendáveis em relação aos rurais;
- b) Aos rurais, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Notas intermediárias poderão ser atribuídas a cidades de interior, muito pequenas e afastadas, periféricas ou regiões de nicho especificamente industrial.

**E - Fatores analisados no quesito Aparência externa / interna:**

Neste caso é dada a nota para o estado físico do imóvel, considerando a aparência da fachada, problemas construtivos aparentes de forma geral, grandes áreas em madeira, questões de segurança para ocupação, volume de manutenções necessárias e se o acabamento possui padrão condizente ao bairro. Baixo padrão construtivo também deve ser pontuado.

**F - Fatores analisados na ocupação:**

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis desocupados, pois são mais vendáveis em relação aos ocupados;
- b) Aos ocupados, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Pode ser atribuída a Nota 3 dependendo do tipo de ocupação (invasão, próprio devedor e etc.)
- d) Notas intermediárias poderão ser atribuídas se identificado se o imóvel sofre alto risco de invasão.

**ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Rua



Identificação da Rua



Fachada

-