

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 113.945 - Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São Carlos - SP		
Solicitante:			
Grupo/Cota:	PJS 192259		
Proponente:			
Logradouro:	Rua Professor Sebastião Gomes	Nº 45	
Complemento:	Lote 4964A Quadra 138	Empreendimento: -	
CEP:	13573-206	Bairro: Cidade Aracy	
Cidade:	São Carlos	UF: SP	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 200.000,00	R\$ 140.000,00
(Duzentos mil reais)	(Cento e quarenta mil reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	101,11m²
Não Averbada	0,00m²
Total	101,11m²
Terreno	125,00m²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	0,00m²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m²
Área Comum (Matrícula)	0,00m²
Área Total (Matrícula)	0,00m²
Garagem individualizada	0,00m²

São Paulo / SP 09 de Agosto 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

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 125,00m²

Testada: 5,00m

Fração Ideal: 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 20 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples - Mín.

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.

Inconclusivo. Porém apresenta indícios de estar ocupado.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 113.945 - Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São Carlos - SP
Inscrição imobiliária	Inscrição Cadastral: Nº 20.082.003.001
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para casa residencial, situado na Rua Professor Sebastião Gomes, 45, bairro Cidade Aracy do Município de São Carlos - SP

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?

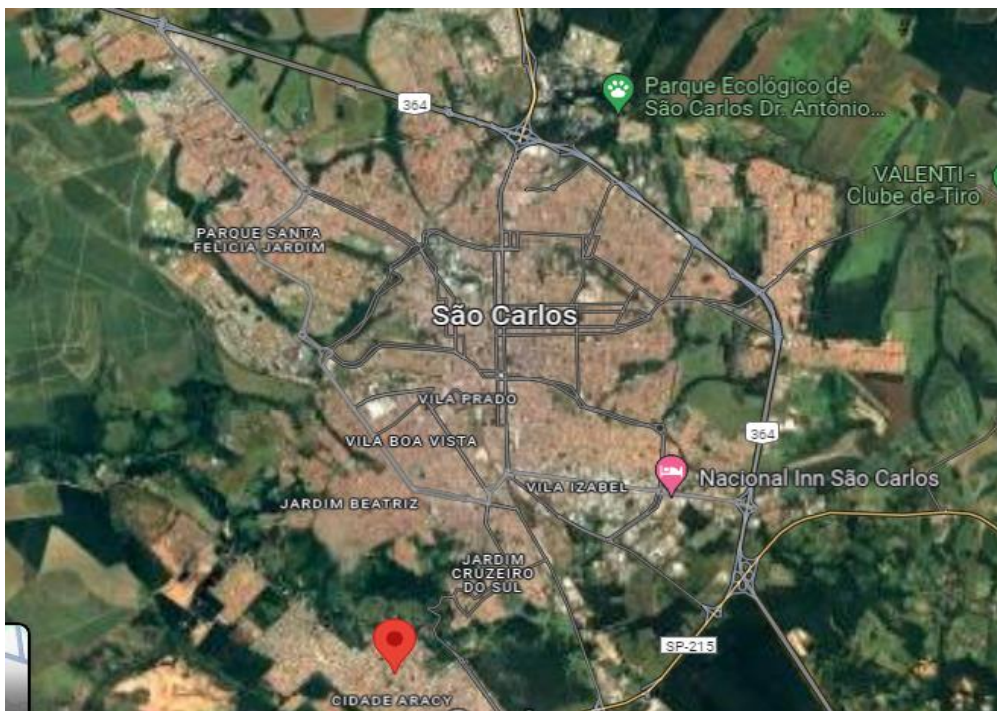
Não. Trata-se de imóvel de retomada, destinado à venda em leilão.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

12 - LOCALIZAÇÃO

-22.056828, -47.904267



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-SP (R8-N) | JULHO/2024

R\$ 2.010,79

ELEMENTO COMPARATIVO 01

Endereço:	Rua Professor Sebastião Gomes,	Nº: 50	Bairro:	Cidade Aracy	09/08/2024	
Cidade:	São Carlos	UF: SP	Fonte:	IMOBILIÁRIA CARDINALI	(16) 2107-8000	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-aracy-bairros-sao-carlos-250m2-venda-RS78000-id-2650271132/				Fonte: V116438		
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	Caído para os fundos de 10% a 20%		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 78.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 78.000,00	R\$ 312,00	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.					

ELEMENTO COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua João Prigens	Nº: -	Bairro:	Cidade Aracy	09/08/2024	
Cidade:	São Carlos	UF: SP	Fonte:	PREDIAL CENTER	(16) 2106-2361	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-aracy-bairros-sao-carlos-250m2-venda-RS80000-id-2716677502?fil_id=1000137&fil_name=zap - recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produto				Fonte: -		
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	Caído para os fundos até 5%		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 80.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.					

ELEMENTO COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua Aparecido da Silva	Nº:	-	Bairro:	Cidade Aracy	09/08/2024
Cidade:	São Carlos	UF:	SP	Fonte:	IMOBILIÁRIA CARDINALI	(16) 2106-2361
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-aracy-bairros-sao-carlos-250m2-venda-RS80000-id-2510807405?fil_id=1000137&fil_name=zap - recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produto					Fonte: V106075	
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	Caído para os fundos até 5%		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 80.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00	Ofertado
Observações:	Terreno sem benfeitorias.					

ELEMENTO COMPARATIVO 04

Endereço:	Rua Professor Sebastião Gomes	Nº: 349	Bairro:	Cidade Aracy	09/08/2024	
Cidade:	São Carlos	UF: SP	Fonte:	IMOBILIÁRIA CARDINALI	(16) 2107-8000	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-aracy-bairros-sao-carlos-85m2-venda-RS187000-id-2672261040/				Fonte: V201805		
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
85,00m²	2	0	Simples - Mín.	20	Regular	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
125,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 187.000,00	R\$ 130.063,30		R\$ 1.530,16	R\$ 56.936,70	R\$ 455,49	Ofertado
Observações:	Casa com 02 dormitórios.					

ELEMENTO COMPARATIVO 05

Endereço:	Cidade Aracy, São Carlos - SP	Nº: -	Bairro:	Cidade Aracy	09/08/2024	
Cidade:	São Carlos	UF: SP	Fonte:	Abaco Imobiliária	(16) 3032-0001	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cidade-aracy-bairros-sao-carlos-com-garagem-100m2-venda-RS107004-id-2617803094/				Fonte:	11923	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação	
100,00m²	2	1	Econômico	45	Necessitando de reparos importantes	
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência	
125,00m²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco	
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno	Terreno/m²	Status:
R\$ 107.004,00	R\$ 60.058,28		R\$ 600,58	R\$ 46.945,72	R\$ 375,57	Ofertado
Observações:	Casa com 02 dormitórios.					

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/m²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m² Hom.
1	R\$ 312,00	0,9000	1,0000	1,0905	1,2500	1,0000	1,0000	R\$ 382,77
2	R\$ 320,00	0,9000	1,0000	1,0905	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 330,60
3	R\$ 320,00	0,9000	1,0000	1,0905	1,0526	1,0000	1,0000	R\$ 330,60
4	R\$ 455,49	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 409,94
5	R\$ 375,57	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 338,01

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\$ 1.791,92

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 358,38

Limite Inferior (-30%) = R\$ 250,87

Limite Superior (+30%) = R\$ 465,90

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m²	Total - Terreno
125,00m²	R\$ 358,38	R\$ 44.800,00

CUB-SP (R8-N) JULHO/2024		Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação
		Casa	Simplex - Mín.	20 Anos Regular
R\$ 2.010,79		0,912		0,8344
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Área averbada
101,11m²	1,00	101,11m²	R\$ 1.530,16	R\$ 154.700,00
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m²	Total - Não Averbada
0,00m²	1,00	0,00m²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 154.700,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 200.000,00 (Duzentos 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		13,81%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
<i>*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)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS		
Média Saneada		R\$ 358,38
Limite superior		R\$ 465,90
Limite inferior		R\$ 250,87
Desvio Padrão		36,10
Coeficiente de Variação		10,07%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	6,91%	R\$ 383,13
Limite Inferior	-6,91%	R\$ 333,64

São Paulo / SP 09 de Agosto de 2024

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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 200.000,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 140.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 256898 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 residencial, situado na Rua Professor Sebastião Gomes, 45, bairro Cidade Aracy do Município de São Carlos - SP

DEMAIS INFORMAÇÕES

=> Dados extraídos da Matrícula N° 113.945 - Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São Carlos - SP. O imóvel possui área de terreno de 125,00m² e área construída averbada de 101,11m².

INFORMAÇÕES FINAIS

Avaliação para determinação do valor de mercado feita pelo método Evolutivo. 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 Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo / SP 09 de Agosto de 2024

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Placa logradouro



Vizinho esquerdo



Vizinho direito



Fachada

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



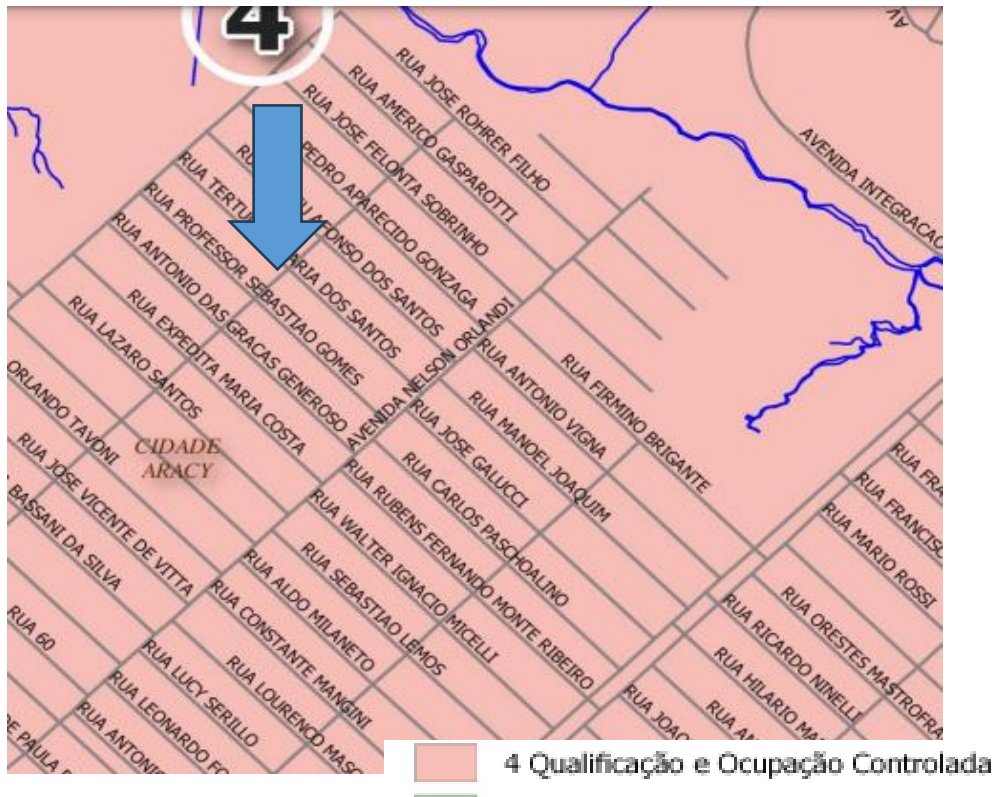
Identificação avaliando

EM BRANCO

-

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: 4 Qualificação e Ocupação Controlada



Da Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada

Art. 27. A Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada está localizada na região Sul do Município, tendo como limite com a Zona 3 o divisor de águas da bacia do córrego da Água Quente.

Parágrafo único. Tem como característica a presença de bairros de moradia da população de baixa renda ou situações de vulnerabilidade social, com demandas de infraestrutura e necessidades de melhorias na interligação viária com a malha urbana consolidada.

Art. 28. São Diretrizes para a Zona 4 – Qualificação e Ocupação Controlada:

- I – recuperar e qualificar os elementos urbanos, sociais e ambientais;
- II – melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes com a oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;
- III – consolidar a centralidade dos bairros existentes na região;
- IV – qualificar a oferta e a diversidade de modais de transporte coletivo;
- V – manter as áreas verdes significativas;
- VI – garantir a diversidade de usos e o ambiente urbano diverso.

LEI Nº 18053, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2016.

Estabelece o Plano Diretor do Município de São Carlos, e dá outras providências.