

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:		
Grupo/Cota:	776/847	
Proponente:		
Logradouro:	Avenida Prefeito Rubens Aquino	Nº 500
Complemento:	Lote 02 QD 20	Empreendimento: -
CEP:	15860-000	Bairro: Distrito de Termas de Ibirá
Cidade:	Ibirá	UF: SP



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 69.600,00	R\$ 55.700,00
(Sessenta e nove mil e seiscentos reais)	(Cinquenta e cinco mil e setecentos reais)

Prazo de venda:
36 meses

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	365,00m 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, 03 de Maio de 2024.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Misto

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: Irregular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 365,00m²

Testada: 10,00m

Fração Ideal: 100,00000%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: Misto

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, realizado 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.

Inconclusivo, realizado vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 9581 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva - SP
Inscrição imobiliária	nº 02.01.012.0035.001
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Lote 02 da Quadra 20, situado à Avenida Prefeito Rubens Aquino, nº 500, Distrito de Termas de Ibira, Município de Ibira - SP.

Lote não possui identificação e localização pode ser confirmada conforme descrição de matrícula e planta de quadra e lote. (Vide anexo C)

No local o lote possui uma construção não averbada, unificada com lotes vizinhos.

9.2 - Existe condomínio formal?

não

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não, realizado vistoria externa.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, realizado 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?

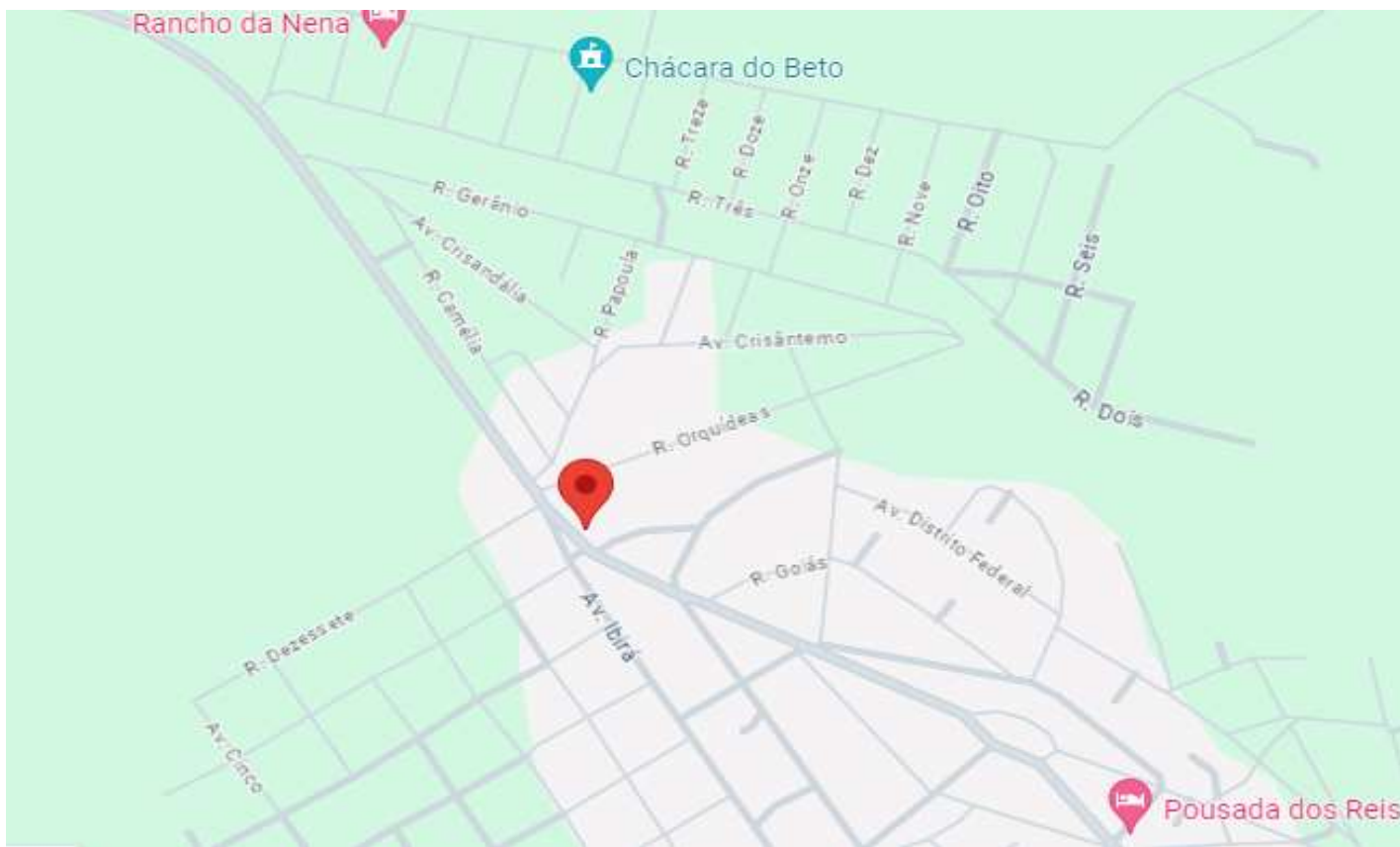
-

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa	1	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

21°05'53.4"S 49°11'33.4"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-SP (R8-N) | Mar./2024 R\$ 1.962,69

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Avenida Prefeito Rubens Aquino		Nº:	-	Bairro:	Distrito de Termas de Ibira	03/05/2024
Cidade:	Ibira		UF:	SP	Fonte:	Imobiliária Termas de Ibira	(17)981054574
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
800,00m ²	25,00m	Meio de quadra	Caído para os fundos de 10% a 20%		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 95.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 95.000,00	R\$ 118,75	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Eloy Peres Martins		Nº:	-	Bairro:	Distrito de Termas de Ibira	03/05/2024
Cidade:	Ibira		UF:	SP	Fonte:	Poleti Imóveis	(17) 98206-8735
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
450,00m ²	15,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 155,56	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Gracinda Pires Henriques		Nº:	818	Bairro:	Distrito de Termas de Ibira	03/05/2024
Cidade:	Ibira		UF:	SP	Fonte:	Imobiliária Termas de Ibira	(17)981054574
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
377,00m ²	15,00m	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\$ 80.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 80.000,00	R\$ 212,20	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	Rua Flávio Possagnolo		Nº:	-	Bairro:	Distrito de Termas de Ibira	03/05/2024
Cidade:	Ibira		UF:	SP	Fonte:	Poleti Imóveis	(17) 98206-8735
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
300,00m ²	10,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 75.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 75.000,00	R\$ 250,00	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: -
Endereço:	-		Nº:	-	Bairro:	Distrito de Termas de Ibira	03/05/2024
Cidade:	Ibira		UF:	SP	Fonte:	Imobiliária Termas de Ibira	(17)981054574
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
600,00m ²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 150.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	R\$ 250,00	Ofertado	
Observações:	-						

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\$ 118,75	0,9000	1,0000	1,1031	1,2500	1,0000	1,0000	R\$ 147,36	
2	R\$ 155,56	0,9000	1,1000	1,0537	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 162,27	
3	R\$ 212,20	0,9000	1,0000	1,0081	1,1111	1,0000	1,0000	R\$ 213,92	
4	R\$ 250,00	0,9000	1,0000	0,9522	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 214,23	
5	R\$ 250,00	0,9000	0,9000	1,0641	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 215,48	
Legenda:								Somatório =	R\$ 953,26
F.f. = Fator Oferta									
F.t. = Fator Transposição								Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 190,65
F.a. = Fator Área									
F.tg. = Fator Topografia								Limite Inferior (-30%) =	R\$ 133,46
F.c. = Fator Consistência								Limite Superior (+30%) =	R\$ 247,85
F.s. = Fator Situação									

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
365,00m ²	R\$ 190,65	R\$ 69.600,00

CUB-SP (R8-N) Mar./2024	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta	
R\$ 1.962,69	0,000		0,0000	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (área averbada) ²
1,00	R\$ 69.600,00 (Sessenta e nove mil e seiscentos reais)

CUB-SP (R8-N) Mar./2024	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Terreno	Nada Consta	Nada Consta	
R\$ 1.962,69	0,000		0,0000	
Não Averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Não Averbada
0,00m ²	1,00	0,00m ²	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Caso a área não averbada seja regularizada, o valor do imóvel será de: **R\$ 69.600,00**

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		23,84%	
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\$ 190,65
Limite superior	R\$ 247,85
Limite inferior	R\$ 133,46
Desvio Padrão	33,14
Coefficiente de Variação	17,38%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	11,92% R\$ 213,37
Limite Inferior	-11,92% R\$ 167,93

São Paulo, 03 de Maio 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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o Lote 02 da Quadra 20, situado à Avenida Prefeito Rubens Aquino, nº 500, Distrito de Termas de Ibira, Município de Ibira - SP.

Dados extraídos da Matrícula nº 9581 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva - SP, Boletim de arrecadação com inscrição nº 02.01.012.0035.001 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área de 365,00m². No local o lote possui uma construção não averbada, unificada com lotes vizinhos, não foi possível verificar se as metragens que constam na matrícula, estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa no imóvel.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 03 de Maio de 2024.

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	3	3
B) Comércio e Serviços Gerais	2	
C) Segurança / Área de Risco	2	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	2	
E) Aparência externa / interna	2	
F) Ocupado	5	
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



Identificação Logradouro



Avenida Prefeito Rubens Aquino - Vista 01



Avenida Prefeito Rubens Aquino - Vista 01



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Fachada do avaliando - Vista 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando - Vista 02



Lateral do lote



Fachada total



Medidores



Identificação do avaliando



Medidores

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

