

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Matrícula:	Nº 37.399 do Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE.		
Solicitante:	Rodobens Consórcios		
Grupo/Cota:	Pasta 189603		
Proponente:	Rodobens Adm de Consorcios X Paulo Eduardo Santos Montenegro		
Logradouro:	Rua Tomás Rodrigues	Nº 111	
Complemento:	-	Empreendimento: Condomínio da Aeronáutica	
CEP:	60360-332	Bairro: Antônio Bezerra	
Cidade:	Fortaleza	UF: CE	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 363.200,00	R\$ 278.000,00
(Trezentos e sessenta e três mil e duzentos reais)	(Duzentos e setenta e oito 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	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (averbada)	86,04m ²
Privativa (não averbada)	100,46m ²
Área Comum (Matrícula)	0,00m ²
Área Total (Matrícula)	186,50m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo/SP, 04 de Outubro de 2024.

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 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

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 23.225,76m²

Testada: 152,40m

Fração Ideal: 0,70423%

Topografia: Plano

Consistência: Seco

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 24 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Simples

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

- | | | | | |
|--|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Academia | <input type="checkbox"/> Espaço gourmet | <input type="checkbox"/> Lavanderia | <input checked="" type="checkbox"/> Playground | <input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas |
| <input type="checkbox"/> Brinquedoteca | <input type="checkbox"/> Interfone | <input type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Churrasqueira | <input checked="" type="checkbox"/> Jardins | <input type="checkbox"/> Pista de cooper | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Vig. Eletrônica |

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

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

* Inconclusivo. Não foi possível acesso ao avaliando, pois a portaria não liberou a entrada do engenheiro, com isso não é possível afirmar se o imóvel encontra-se ocupado.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº 37.399 do Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE.
Inscrição imobiliária	Inscrição nº 733878-3
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Rua Tomás Rodrigues, nº 111 (integrante do Condomínio da Aeronáutica com acesso pela Rua Prof. Leite Gondin, nº 895), Bairro Antônio Bezerra, Município de Fortaleza - CE.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

* Não. Foi realizada vistoria externa de retomada.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

* Inconclusivo. Não foi realizada vistoria interna, o que impediu de verificar condições de habitabilidade.

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. Se trata de imóvel em processo de retomada (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. Se trata de imóvel em processo de retomada (venda em leilão).

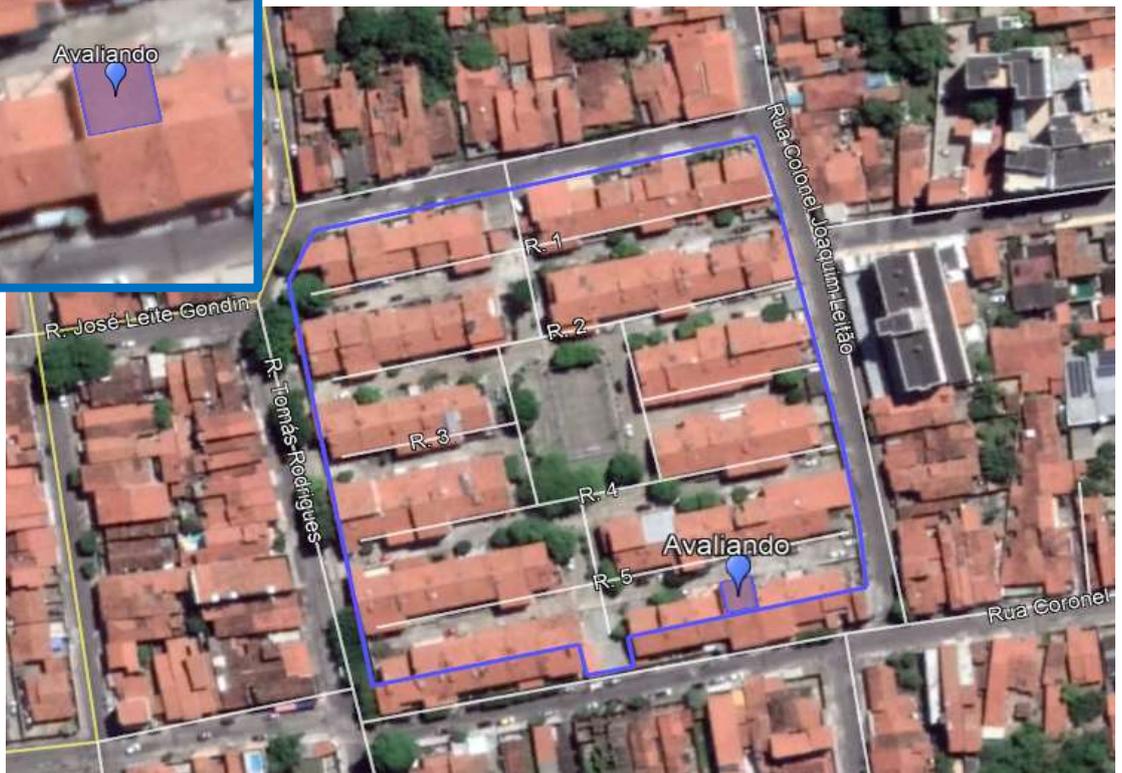
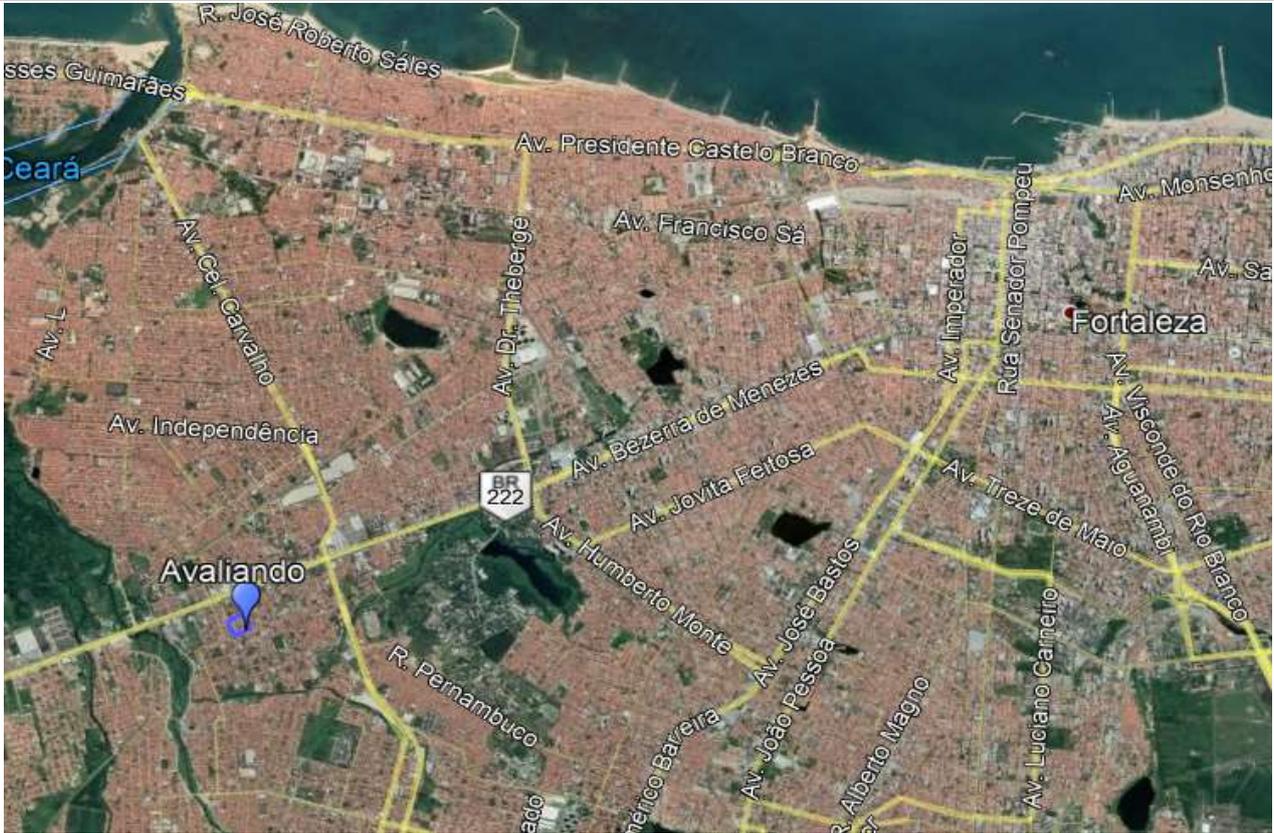
11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Sala	2	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso	Madeira
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso	Madeira
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso	Madeira
Lavabo	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso	Madeira
Dispensa	1	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso	Madeira
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso	Madeira
Dormitório Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso	Madeira
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso	Madeira
Banheiro Social	1	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso	Madeira
Varanda	1	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso	Madeira

* Ambientes detalhados a partir do laudo anterior emitido pela MK Engenharia em 21 de Agosto de 2020.

12 - LOCALIZAÇÃO

3°44'34.6"S 38°35'33.1"W



* De acordo com imagens de satélite o imóvel permanece igual, por isso foi utilizado croqui do laudo anterior emitido pela MK Engenharia em 21 de Agosto de 2020.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 2.800,00	0,9000	1,0000	0,9470	0,8800	0,8595	1,0000	1,0000	R\$ 1.804,96
2	R\$ 1.388,89	0,9000	1,0000	0,9912	1,1579	1,2262	1,0000	1,0000	R\$ 1.759,04
3	R\$ 3.141,03	0,9000	1,0000	0,8968	0,8800	0,8595	1,0000	1,0000	R\$ 1.917,36
4	R\$ 2.769,23	0,9000	1,0000	0,9296	1,0000	0,9110	1,0000	1,0000	R\$ 2.110,62
5	R\$ 3.733,33	0,9000	0,9000	0,9470	0,8713	0,8595	1,0000	1,0000	R\$ 2.144,50

Legenda:

F.f. = Fator Oferta Somatório = R\$ 9.736,48

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.947,30

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.363,11

F.i.c. = Fator Idade e Conservação Limite Superior (+30%) = R\$ 2.531,48

F.v. = Fator Vaga de Garagem

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m ²	Total - Área privativa
186,50m ²	1,00	186,50m ²	R\$ 1.947,30	R\$ 363.200,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 363.200,00 (Trezentos e sessenta e três mil e duzentos 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	12,31%		
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\$ 1.947,30
Limite superior		R\$ 2.531,48
Limite inferior		R\$ 1.363,11
Desvio Padrão		174,76
Coefficiente de Variação		8,97%
Total de elementos saneados		5
T de Student		1,533
Intervalo de confiança		
Limite Superior	6,15%	R\$ 2.067,11
Limite Inferior	-6,15%	R\$ 1.827,49

São Paulo/SP, 04 de Outubro de 2024.

¹F.c. → Fator de comercialização

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

VALORES CONSIDERANDO APENAS A ÁREA AVERBADA EM MATRÍCULA

R\$ 187.300,00 - VALOR DE MERCADO (considerando apenas área averbada em matrícula);

R\$ 143.000,00 - VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (considerando apenas área averbada em matrícula).

INFORMAÇÕES DE POPULAÇÃO E SE INTEGRA REGIÃO METROPOLITANA

Município possui 2596157 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 a Região Metropolitana de Fortaleza - Lei Complementar 014 (Federal).

Valor do condomínio: Não foi possível verificar, devido ter sido realizada vistoria externa.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para definição do fator de liquidação forçada, foi utilizado índice (i) igual a 1,5% a.m. e período (n) de 18 meses.

INFORMAÇÕES INICIAIS

Avaliação válida para imóvel residencial, situado na Rua Tomás Rodrigues, nº 111 (integrante do Condomínio da Aeronáutica com acesso pela Rua Prof. Leite Gondin, nº 895), Bairro Antônio Bezerra, Município de Fortaleza - CE. Dados extraídos da documentação acima (Item 08) e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

VISTORIA EXTERNA

Em atendimento à solicitação do contratante, essa avaliação foi realizada apenas com vistoria externa ao imóvel. Dessa forma, o estado de conservação, idade aparente e padrão de acabamento interno foram classificados com base em aspecto externo, e no laudo anterior emitido pela MK Engenharia em 21 de Agosto de 2020.

Não foi possível acesso ao imóvel avaliando, pois a portaria não liberou a entrada do engenheiro. Em análise da documentação, foi verificado que a rua da casa possui acesso pela Rua Joaquim Leitão, Nº 560. Dessa forma, foi realizada vistoria externa também dessa localidade (VIDE ANEXO A).

ÁREA CONSTRUÍDA

De acordo com o laudo anterior emitido pela MK Engenharia em 21 de Agosto de 2020, o imóvel possui 100,46m² de área construída não averbada. Sendo:

=> Matrícula - área construída de 86,04m² (Averbada);

=> IPTU e "in loco" - área construída de 186,50m² (Área total);

De acordo com imagens de satélite o imóvel permanece igual, por isso foi seguido a mesma área construída. Recomenda-se averbação de toda a área construída em matrícula.

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.

Eng^o Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo/SP, 04 de Outubro de 2024.

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do logradouro



Logradouro - vista 01



Logradouro - vista 02



Vizinho 1 - Condomínio



Vizinho 2 - Condomínio



Acesso ao condomínio

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação do condomínio



Identificação do outro logradouro



Fachada pela Rua Joaquim Leitão - Nº 560



Identificação pela Rua Joaquim Leitão - Nº 560



Vizinho 01 - Pela Rua Joaquim Leitão



Vizinho 02 - Pela Rua Joaquim Leitão

ANEXO B | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

Zona: Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1)



Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) - caracteriza-se pela insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, carência de equipamentos e espaços públicos, pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados e incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários; destinando-se à requalificação urbanística e ambiental, à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade e à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo dos imóveis não utilizados e subutilizados;

Lei complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017

Parcelamento, uso e ocupação do solo - Município de Fortaleza/CE